

**Univerzita Karlova v Praze**  
**Právnická fakulta**

Mgr. Oldřich Platil

**Omezení vlastnického práva**  
**k nemovitostem v soukromém zájmu**  
*(Limitations of Real Property Rights in Private Interest)*

**Rigorózní práce**

Vedoucí rigorózní práce: JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 12. srpna 2015

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že předloženou rigorózní práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze 12. srpna 2015

.....  
Mgr. Oldřich Platil

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Petru Šustkovi, Ph.D., za cenné připomínky, rady a odborné vedení, které mi poskytl při zpracování mé rigorózní práce.

V Praze 12. srpna 2015

.....  
Mgr. Oldřich Platil

## Obsah

Úvod.....	1
1. Vlastnictví.....	3
1.1 Pojem .....	3
1.2 Omezení vlastnického práva .....	3
1.3 Věcná práva k věci cizí .....	5
2. Veřejný seznam – katastr nemovitostí .....	6
2.1 Zásada materiální publicity.....	7
2.2 Zásada priority .....	10
2.3 Zásada intabulace.....	11
2.4 Zásada legality .....	11
2.5 Zásada formální publicity .....	12
3. Způsoby omezení vlastnického práva k nemovitostem v soukromém zájmu .....	13
3.1 Superficies solo cedit .....	13
3.2 Právo stavby.....	16
3.2.1 Prameny stávající právní úpravy.....	16
3.2.2 Právo stavby jako věcné právo .....	19
3.2.3 Právo stavby je věc nemovitá .....	20
3.2.4 Způsoby nabytí práva stavby .....	21
3.2.5 Úplatnost práva stavby – stavební plat .....	23
3.2.6 Zánik práva stavby .....	23
3.2.6 Převod, právní nástupnictví a zatížení práva stavby.....	25
3.2.7 Předkupní právo .....	25
3.2.8 Náhrada za stavbu .....	26
3.3 Služebnosti a reálná břemena .....	26
3.3.1 Věcné břemeno – pojem a obsah .....	26
3.3.2 Služebnosti dle NOZ.....	28
3.3.3 Vlastníková služebnost .....	31
3.3.4 Rozsah a obsah služebnosti.....	33
3.3.5 Ochrana služebnosti .....	34
3.3.6 Nabývání služebnosti .....	34
3.3.7 Některé otázky související se zákonem vymezeným služebnostmi.....	39
3.3.8 Pojmenované služebnosti.....	40
3.3.9 Reálná břemena.....	62
3.4 Zástavní právo.....	68
3.4.1 Pojem zástavního práva v historických souvislostech.....	68
3.4.2 Platná úprava zástavního práva v NOZ .....	73
3.4.3 Subjekty zástavního práva .....	75
3.4.4 Zákaz zatížení .....	76
3.4.5 Zákaz zcizení .....	77
3.4.6 Vznik zástavního práva.....	78
3.4.7 Výkon zástavního práva.....	80
3.4.8 Zánik zástavního práva .....	84
3.5 Budoucí zástavní právo.....	85
3.6 Podzástavní právo .....	88
3.7 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě .....	89

3.7.1 Výhrada vlastnického práva.....	90
3.7.2 Výhrada zpětné koupě .....	91
3.7.3 Výhrada zpětného prodeje .....	92
3.7.4 Předkupní právo .....	92
3.7.5 Koupě na zkoušku a výhrada lepšího kupce .....	97
3.8 Zvláštní druhy omezení vlastnického práva k nemovitostem.....	98
3.8.1 Rodinná domácnost.....	98
3.8.2 Výměnek.....	102
3.8.3 Budoucí výměnek .....	104
3.8.4 Nájem a pacht jako zapisované právo.....	105
Závěr .....	107
Seznam zkratk .....	111
Použitá literatura .....	112
Shrnutí.....	117
Summary .....	118
Abstrakt.....	119
Abstract.....	120
Seznam klíčových slov .....	121

# Úvod

Vlastnictví věci je s lidským bytím spojeno od pradávna. Ve faktickém slova smyslu je obsah pojmu vlastnictví starší než samo lidstvo. Věci, tak jak je známe, mají vlastníky, nejsou-li opuštěné. Tito vlastníci jsou osobami nesoucími břímě práva jmění a jeho výkonu. Právní řád tomuto výkonu nastavuje hranice překročitelné či omezené. Tato práce si vytkla za cíl pojmenovat úzkou, ale přesto obsahově náročnou část hranic, jež je možné v soukromém vlastnictví překonat za asistence práva. Samotný název práce vymezuje prostor, na kterém se autor práce může pohybovat. Tedy v dimenzi ingerence cizích osob do práva vlastníka disponovat neomezeně s věcí vlastní, konkrétně věcí nemovitou. A to za předpokladu konsensu stran, tedy v souladu s občanským právem.

Tato práce má za cíl pojmenovat a analyzovat platné soukromoprávní instituty, které umožňují vstup do výlučných vod vlastnických práv, přičemž východiskem má být shrnutí platné právní materie do jednotného přehledného celku. Rozsáhlá rekodifikace občanského práva nám otevřela jedinečnou možnost bádání nad smyslem omezení vlastnického práva ve formě práv k věci cizí (*iura in re alinea*), stejně tak jako hledat opodstatnění těchto institutů v dnešní hospodářsky náročné době. Není však v možnostech rozsahu této práce dopodrobna zkoumat dopady staronových či zcela nových právních institutů do práv vlastnických. Ostatně o vývoji některých z nich již brzy rozhodne nově vznikající objem soudních rozhodnutí. Dalším zjevně nesnadným cílem této práce bude potvrdit autorovu hypotézu, že úprava věcněprávních institutů tak, jak je vymezena v novém občanskoprávním předpisu, ne zcela reflektuje obecné praktické využití a samou podstatu a význam práv k věci cizí při výkonu či omezení vlastnického práva. U jednotlivých institutů tedy bude autor kriticky ověřovat, zdali je jejich existence ve stěžejním civilním kodexu opodstatněná a naleznou-li využití v běžném lidském životě.

S ohledem na omezený rozsah práce bude tedy autor směřovat obsah především k analýze platných institutů občanského práva souvisejících s omezením jejich výkonu, a to s důrazem na ty, jichž se týká intabulační princip, tedy zápis ve veřejném seznamu.

Právě s právními účinky věcných práv *erga omnes* by měly být spojeny i polemiky autora práce a případná východiska *de lege ferenda*. Autor se také dotkne v jednotlivých případech srovnání platné a předchozí právní úpravy a historických konsekvencí vycházejících z civilních kodexů předválečné doby.

Rigorózní práce bude strukturovaná klasickým stylem. První část bude uvedením do obecného pojmu vlastnictví a vlastnických práv. Dále budou rozebrány jednotlivé principy fungování veřejného seznamu po rekodifikaci občanského práva a novelizaci zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, včetně vyhlášek. Autor se kriticky zamyslí také nad procesními postupy a správními lhůtami vkladového řízení u věcných práv, která považuje za neoddělitelná od věcných práv k věci cizí, a jejich právními účinky.

Hlavní část práce bude věnována rozboru způsobů omezení vlastnického práva k nemovitostem v soukromém zájmu, tedy všem omezujícím institutům, jež podléhají zápisu do veřejného seznamu. Zejména pak vyhodnocení problematických otázek s nimi souvisejících a praktického využití jednotlivých omezení. Závěr práce se bude věnovat zvláštním druhům omezení vlastnického práva k nemovitostem, které ač je jejich zápis do veřejného seznamu fakultativní či se nezapisují vůbec, mohou mít fatální dopad na vlastnická práva.

Autor pro tuto práci zvolil standardní obecné teoretické metody, tedy zejména metodu analytickou a syntetickou. Nevyhne se však ani dedukci, evaluaci judikatury a v případě srovnávání starší právní úpravy s platnou i dílčí komparaci. Pro lepší přehlednost postupuje práce sousledně s částí věnovanou absolutním majetkovým právům v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Obsah této práce a rozebírané právní instituty odpovídají právní úpravě platné a účinné k 1. lednu 2015.

# 1. Vlastnictví

## 1.1 Pojem

Vlastnictví je základním principem a stěžejním pilířem demokratické společnosti, je přiznáno všem a bez rozdílu. Toto základní občanské právo je v moderních právních řádech zařazeno do norem nejvyšší právní síly, do ústavních zákonů států a základních lidskoprávních dokumentů. V České republice je tomu tak v zákoně č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) v článku 11, odst. 1.<sup>1</sup> Vlastnické právo spočívající v přímém a výlučném právním panství nad věcí v sobě spojuje sociálně hospodářský aspekt (*dominium commercii*) a aspekt právní *dominium (iuris constituti)*. Pro *dominium commercii* je stěžejní neomezenost vlastníka nakládat se svým majetkem. „Není to pouhý výtvar práva a proto sotva by bylo možno odstraniti je prostým škrtem zákonodárcova pera.“<sup>2</sup> Vlastnictví ve svém pozitivním smyslu tedy reprezentuje právo věc držet (*ius possidendi*), právo užívání (*ius utendi*), dispoziční právo (*ius disponendi*) a právo brání plodů a užítku (*ius fruendi*). Tento pozitivní výčet dílčích atributů vlastnického práva však v platné právní úpravě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“<sup>3</sup>), nenalezneme. Je však stále základním vymezením pojmu vlastnictví v jeho pozitivní rovině. K vlastnictví v tomto vyjádření přistupuje vlastnictví právní. „Toto právo autoritativně ustanovuje, které skutečnosti musí být dány, aby tu byl právní stav nazývaný vlastnictví.“<sup>4</sup>

## 1.2 Omezení vlastnického práva

Naproti tomuto základnímu dogmatu vyjadřujícímu v zásadě neomezený rozsah vlastnického práva přichází negativní vymezení pojmu vlastnictví, jehož obsahem jsou omezení a povinnosti, které vlastnictví přináší. V českém právním řádu reprezentuje

---

<sup>1</sup> „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“

<sup>2</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Svazek II, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1936, s. 198.

<sup>3</sup> NOZ jakožto označení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se zažila ve vnímání laické i odborné veřejnosti. Občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu ČR přijalo dne 12. 2. 2014 usnesení, podle kterého se pro zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, bude používat zkratka „obč.zák.“ a pro zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zkratka „o. z.“.

<sup>4</sup> *Ibid.*, str. 198.



toto negativní vymezení vlastnického práva zásada „vlastnictví zavazuje“, která je vyjádřena v článku 11, odst. 3 Listiny.<sup>5</sup> „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.“<sup>6</sup> K termínu „vlastnictví zavazuje“ více nález ústavního soudu České republiky, sp. zn. III. ÚS 77/97.<sup>7</sup>

Vlastnická svoboda jakožto termín vyjadřující neomezenost vlastnického práva je tedy omezena do jisté míry závazkem vznikajícím přímo z podstaty vlastnictví, jež plní také svou sociální funkci. Sociální či také solidární rozměr vlastnictví zpopularizoval francouzský politicko-právní teoretik Leon Duguit na přelomu 19. a 20. století. Jakožto odpůrce kapitalistického chápání neomezenosti vlastnictví prosazoval myšlenku nikoli individualistického přístupu k vlastnictví, nýbrž tezi vlastnictví jakožto závazku vlastníka vůči společnosti.<sup>8</sup> Sociální koncepce zavazujícího vlastnictví je posléze široce přijímána do ústavních zákonů v meziválečném období. Tento proces je pramenem i dnešní úpravy omezení vlastnického práva z pohledu ústavních zákonů ČR.

Výše vyjádřené omezení vlastnického práva se označuje za omezení vnitřní neboli imanentní, tedy takové, jež přímo vyplývá z pojmu vlastnictví a jeho zavazujícího sociálního rozměru. Vedle imanentního omezení vlastnického práva rozlišujeme omezení tzv. vnější, jehož charakteristickou vlastností je individualita omezení, které si vlastník zřizuje dobrovolně vůči sobě či mu jej výjimečně nařídí zákon. Z pohledu vzniku takového vnějšího omezení můžeme tedy rozlišit omezení vlastnického práva na:

- a) zákonná (nejčastěji s veřejnoprávním aspektem)
- b) z rozhodnutí orgánu veřejné moci (např. vyvlastnění)

---

<sup>5</sup> „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněným obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“

<sup>6</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 289.

<sup>7</sup> 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 nadzákonné povinnosti mimo vlastnictví samotné.

<sup>8</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné. op. cit.*, s. 288.

c) založená právním jednáním vlastníka

Jak bylo řečeno v úvodu této práce, pojem omezení vlastnického práva je svým obsahem široké téma. Proto pro podstatu této práce autor postihne téma omezení vlastnického práva, jež jsou založena právním jednáním vlastníka nemovité věci se zřetelem k jejich věcněprávním účinkům.

### ***1.3 Věcná práva k věci cizí***

Přijmeme-li výše uvedené dogma, že vlastnictví, ač je neomezeným panstvím nad věcí, nachází své limity související s právem jiného k téže věci, dojdeme k podstatě pojmu omezení vlastnického práva v soukromoprávním zájmu. Tato práva nazýváme věcnými právy k věci cizí (*iura in re alinea*). „Věcná práva k věcem cizím jsou skupinou subjektivních práv, které nám stanoveným způsobem umožňují užívání věci cizí.“<sup>9</sup> První úpravu takových omezení nalezneme ve starém Římě, kde toto právo vyjadřovalo možnost určité osoby nebo skupiny osob v dané míře působit na věc, kterou nevlastnily. Toto právo bylo nazýváno služebností (*servitutes*), odtud dnešní pojmosloví a v mnohém i obsah nyní účinných omezení odpovídajících povaze věcných břemen.

Specifickým znakem věcných práv k věci cizí ve skupině absolutních majetkových práv je způsob omezení, který působí na vlastnictví pouze po dobu účinnosti věcného práva k věci cizí. Tím je vlastnické právo určitým způsobem zatíženo, není ho tedy možné vykonávat neomezeně. Po zániku takového omezení, resp. pomine-li právní důvod omezení, však vlastnické právo nabývá zpět svůj plný rozsah, a to i bez přičinění vlastníka věci. O tomto znaku vlastnického práva hovoříme jako o elasticitě<sup>10</sup> vlastnického práva.

Věcná práva k věci cizí patří do skupiny absolutních majetkových práv, tedy práv, která ač jsou sjednána pouze mezi stranami, působí vůči všem (*erga omnes*). Pro takový rozsah působnosti je typická kogentnost úpravy. Odchýlení se od kogentní zákonné úpravy omezí závaznost takto sjednaného práva jen mezi strany smlouvy (*inter partes*). Pro věcněprávní účinky práva k věci cizí jsou kromě působnosti typické i další

---

<sup>9</sup> FIALA, Josef. *Občanské právo*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, c2012, xxxi, 965 s. Meritum (Wolters Kluwer ČR). s. 128.

<sup>10</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVORÁK. *Občanské právo hmotné. op. cit.*, s. 283.

znaky, jakými jsou individuální určitost osob, jimž právo svědčí, či reálná existence zatížené věci, nelze ji tedy vymezit druhově. Věcná práva k věci cizí se tedy vždy vážou ke konkrétní věci (*ius in rem*) a její osud sledují. Práva, jež tyto obligatorní znaky postrádají, se řadí mezi práva oblihační neboli závazková. Tato práce v dalších kapitolách postihne rozdíl mezi věcněprávním a oblihačním účinkem a pojmenuje instituty, kdy je volba účinků nově svěřena dispozitivně stranám smlouvy, např. u nájmu či pachtu. S ohledem na tyto určité výjimky volby účinků je výčet věcných práv k věci cizí taxativně vymezen a uzavřen. „Znamená to, že subjekty soukromoprávních vztahů nemohou platně sjednat jako právo věcného charakteru takové, o němž to zákon výslovně nestanoví, resp. nedovoluje (stejně tak nelze měnit obsah věcných práv dohodou).“<sup>11</sup>

Věcněprávní účinek omezení cizí věci bezprostředně souvisí s jeho zápisem do veřejného seznamu. V případě nemovitých věcí, kterým se tato práce věnuje, se jedná o veřejný seznam vedený katastrálním úřadem. „Věcná práva k cizím věcem zapsaná do veřejných seznamů mají přednost před věcnými právy, které do veřejného seznamu zapsány nejsou, resp. nejsou z veřejných seznamů zjevné.“<sup>12</sup> Principy a zásady související se zápisem věcných práv k věci cizí jsou obsahem další kapitoly.

## 2. Veřejný seznam – katastr nemovitostí

V souvislosti s rekodifikací soukromého práva se veškeré změny, výklady a obecně chápání práva zásadně promítlo do všech právních odvětví, které dopadají na každodenní život. Ačkoli to na první pohled není znát, zažitá dogmata pomalu mizí z obsahů právních jednání a naopak se promítají ustanovení, která doposud neměla v právním řádu místo. Na rekodifikaci civilního práva proto nelze nahlížet pouze jako na změnu občanského zákoníku, ale jako na komplexní reformu prolínající všemi právními disciplínami. Vykládáme-li tedy v této práci ustanovení, jež zasahují do vlastnických práv k nemovitým věcem, a zejména vymezujeme-li jejich omezující aspekt, nelze se nevěnovat základním principům, která provázejí tato omezení při zápisu

---

<sup>11</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné. op. cit.*, s. 273.

<sup>12</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 201.

do veřejného seznamu, který v případě nemovitých věcí vede Český úřad zeměměřičský a katastrální (dále jen „katastrální úřad“).

V první řadě je nutné zmínit normy, které jsou úzce spojeny s převodem vlastnických práv k nemovitostem a jejichž platnost a účinnost ke dni účinnosti NOZ<sup>13</sup> skončila. V první řadě jde o procesní normu č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, upravující procesní postup řízení o provedení vkladu či změny ve veřejném seznamu. Dále přímo související zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, jehož smyslem bylo stanovit, co je předmětem zápisu do veřejného seznamu. Vlastnická práva k bytům pak upravoval speciální zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Přestože zákon již více než rok neplatí, většina bytových jednotek byla vymezena právě tímto zákonem, a proto se s ním v praxi ještě nějaký čas budeme setkávat. Výše uvedené normy byly mimo samotný NOZ nahrazeny jedním komplexním předpisem, a to zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“).

Katastrální zákon je účinný od 1. 1. 2014, jeho funkcí je úprava způsobu evidence údajů prostřednictvím veřejného seznamu úřadu státní správy o nemovitostech v České republice, jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení, a dále proces evidence vlastnických a jiných věcných a dalších práv k nemovitým věcem.<sup>14</sup> Přistoupení k rekodifikaci soukromého práva přineslo odlišný přístup k určitým principům a zásadám takové evidence a dále určitá práva, která buď neměla v právním řádu místo, nebo nebyla předmětem evidence. Jejich zařazení do nového katastrálního zákona sleduje především potřebu vyplnit mezery v převodu vlastnického práva, známé dosud pouze z judikatury, a zvýšit tak bezpečnosti ochrany nakládání s vlastnickými právy k nemovitostem, případně pokojný výkon práva k nim.

## ***2.1 Zásada materiální publicity***

Na prvním místě v zásadách katastrálního práva je nutné zmínit materiální publicity, která představuje základní premisu fungování veřejného seznamu. Zásada

---

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nabyl účinnosti 1. 1. 2014 po téměř 13 letech od schválení věcného záměru Vládou České republiky v dubnu 2001.

<sup>14</sup> Viz ust. § 1 katastrálního zákona.

materiální publicity pozvedává veřejný seznam z pouhého archivu na právně věrohodný registr, protože uplatnění této zásady chrání dobrou víru každého, kdo s veřejným seznamem přijde do styku, že údaje v něm obsažené jsou pravdivé, tedy že odpovídají skutečnosti, jsou úplné a vymahatelné.<sup>15</sup> Zároveň se osoba nebude moci dovolávat nepravdivosti tvrzení druhé strany či uvedení v omyl, pokud skutečnosti, jež druhá strana neuvedla při jednání s protistranou, byly zaevidovány, a tedy kdykoli dostupné ve veřejném seznamu.<sup>16</sup> Zákon prostřednictvím této zásady chrání osoby, které nabyly věcné právo k nemovité věci od osoby zapsané jako vlastník ve veřejném seznamu. Zápis je tedy určitým způsobem nadřazen nad skutečný stav, a je tedy vyvratitelnou domněnkou, že zapsaný stav odpovídá realitě.

Zavedení výslovné úpravy materiální publicity vyvolalo diskusi široké veřejnosti o možných následcích. „Zásada materiální publicity, která u nás byla uplatňována po dobu Rakouska-Uherska a první republiky, která je uplatňována v Rakousku, v Německu i Polsku a z našich sousedů ji tedy neuplatňují pouze na Slovensku, má podle této obavy vést k masovému okrádání vlastníků o jejich nemovitosti prováděním podvodných zápisů do katastru.“<sup>17</sup> Obava veřejnosti byla vyvolána některými vystoupeními zákonodárců a zástupců odborné veřejnosti, kteří označovali zavedení zásady za způsob, jakým lze připravit v tichosti vlastníka nemovitosti o majetek.<sup>18, 19</sup> Výsledkem této lidové tvorby práva pak je ustanovení § 16 odst. 1 a § 18 odst. 1 katastrálního zákona, které nejprve stanoví povinnost státní správě vyrozumět vlastníka nemovité věci o vyznačení tzv. plomby, že nikoli dle dikce zákona právní poměry, ale právo je dotčeno změnou, a to doporučeným dopisem na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b). Zákon tímto způsobem doslova presumuje, že každý návrh na vklad práva do katastru nemovitostí vznikl protiprávním jednáním, a je nutné ho včas zastavit. Nelze si totiž jinak vysvětlit povinnost danou státní správě, doručovat vyrozumění o zahájení řízení osobám, které svůj podpis úředně ověřily na vkladu schopné či jinak

---

<sup>15</sup> Viz ust. § 980 NOZ.

<sup>16</sup> Katastrální úřady poskytují výpisy z katastru nemovitostí. Jedná se o veřejnou listinu, jejímž obsahem je výčet parcel a budov nebo bytů a nebytových prostorů vlastníka (spoluvlastníků) nebo osoby oprávněné z jiného práva příslušejících k listu vlastnictví s údaji o právních vztazích a s dalšími údaji katastru nemovitostí nebo výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory.

<sup>17</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, xxviii, 393 s. Beckovy komentáře. s. XVIII.

<sup>18</sup> Český úřad zeměměřičský a katastrální, Výroční zpráva 2013.

<sup>19</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky 2010–2013, 51. schůze, část 244 (15. 2. 2013).

řečeno vkladové listině.<sup>20</sup> Uvažujeme-li *de lege ferenda*, je nutné tuto povinnost omezit pouze na případy, kdy vlastník nemovitosti nebude zároveň navrhovatel zahájení řízení, resp. v případech zastoupení navrhovatele na základě plné moci. V procesní stránce šli poté autoři katastrálního zákona ještě dál, kdy v § 18 odst. 1 stanovili minimální lhůtu pro povolení zápisu na vklad práva na 20 dnů od odeslání vyrozumění o zahájení řízení, dle výše uvedeno § 16 odst. 1. Tato lhůta má umožnit dotčenému vlastníkovvi dostatek času na vyznačení poznámky spornosti v souvislosti s podání žaloby v občanskoprávním či trestního oznámení v trestním řízení. Tímto odstrašujícím příkladem nesouladu praxe s tvorbou právních norem autoři zákona výrazně prodloužili zejména ve větších městech řízení o povolení vkladu nejen vlastnického, ale jakéhokoli věcného práva, a to dokonce včetně jejich výmazů.<sup>21, 22</sup> Tímto zároveň správní úředníci uvedli do situace, kdy sami úředníci nezřídka porušují ustanovení § 71 odst. 3 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád (dále jen „správní řád“). Tato norma totiž stanoví vydávat rozhodnutí ve správním řízení nejdéle 30 dnů od zahájení řízení. Úředníci katastrálního úřadu tak mají na vydání rozhodnutí o povolení vkladu 10 kalendářních dní. V případě novelizace katastrálního zákona a prováděcí vyhlášky je nasnadě tuto zbytečně dlouhou lhůtu zcela zrušit či alespoň zkrátit na adekvátních 7 dní.

Závěrem je nutné zmínit, že katastrální úřad, ač byl o to ze strany autora této práce požádán, neposkytl do dokončení této práce oficiální údaje o počtu osob, které využily 20denní lhůtu pro posouzení spornosti jednání. V neoficiálním vyjádření, přednášce s názvem „První rok s novým katastrálním zákonem“ vedené JUDr. Danielou Šustrovou vedoucí kanceláře Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu ze dne 03.11.2014, které se autor této práce účastnil, zazněl ze strany přednášející počet

---

<sup>20</sup> Listina, která je přílohou návrhu na vklad, a další podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí jsou podrobně stanoveny v § 66–70 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>21</sup> ŠOURKOVÁ, JUDr. Ing. Martina. Katastr nemovitostí v novém. EPRAVO.CZ – Sbirka zákonů, judikatura, právo [online]. 2013, č. 92356 [cit. 2015-04-08].

Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>.

<sup>22</sup> Srov. Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2014, s. 3 „Došlo proto k převedení statisíců podání ročně do režimu správního řízení o povolení vkladu. Z tohoto důvodu katastrální úřady obdržely o 53 % návrhů na vklad vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem více než v roce 2013, celkem 1.022.590 návrhů. Katastrální pracoviště v roce 2014 prováděla vklady práv v průměru za 28 dnů od podání návrhu. Prodloužení doby provedení vkladu z 11 dnů v roce 2013 na 28 dnů v roce 2014 je přímým důsledkem nové právní úpravy, která obsahuje 20 denní lhůtu, ve které nelze vklad povolit, jako opatření ke zvýšení bezpečnosti realitních obchodů.“

sporných podání za rok 2014 ve výši celkem čtyř podání. Pro úplnost lze uvést i zmínku o počtu pouhých 60 případů podezření na podvodné jednání souvisejících s prováděním zápisů do katastru, které v roce 2013 vyšetřovaly orgány činné v trestním řízení.<sup>23</sup>

## **2.2 Zásada priority**

Ačkoli priority podání jakožto princip fungování vkladového řízení známe již z předchozí úpravy<sup>24</sup>, platný katastrální zákon hlouběji definoval, jakým způsobem bude předcházet časově shodným podáním. Určení času podání, resp. doručení katastrálnímu pracovišti je nově specifikováno nikoli jako dosud dnem podání, ale i hodinou a minutou doručení na podatelnu příslušného katastrálního pracoviště v souladu s § 145 správního řádu. Prioritní postavení počátku vkladového řízení není možné podceňovat. Význam má především při souběhu právních zájmů více osob k téže nemovitosti, ať už v rovině přechodu vlastnického práva či zřízení věcného práva v podobě omezení.

Řízení o provedení vkladu má přiděleno jedinečné číslo jednací, které určuje pořadí vyřízení podání. Nastane-li tedy situace, kdy jsou k téže nemovitosti podány dva návrhy na zahájení řízení o provedení vkladu vlastnického práva, dojde k zápisu pouze u toho, jež obdrželo nižší číslo jednací. Následující řízení s vyšším číslem jednacím bude zastaveno pro nesoulad vkladové listiny se zapsaným stavem (§ 145 odst. 2). Naproti tomu ne vždy je vyloučen zápis dvou totožných práv k jedné nemovitosti. Je tomu v případech, kdy si práva vzájemně neodporují, např. u služebnosti brání vody pro více oprávněných či vkladu zástavního práva, v případě že zástavní věřitel neznemožnil vedlejším ujednáním zápis jiného zástavního práva v druhém pořadí. Ve zcela výjimečných případech může dojít k situaci, kdy bude vyznačen stejný čas doručení více podání. A to v případě, kdy podání eviduje na témže katastrálním pracovišti více pracovníků. Odst. 1 výše uvedeného § řeší podobnou anomálii pořadím předání poštovní službě, za předpokladu, že se jednalo o doručování prostřednictvím pošty. V případě osobního podání rozhoduje o prioritním pořadí los.

---

<sup>23</sup> BAUDYŠ, Petr. *op. cit.* XIX.

<sup>24</sup> O pořadí podání více rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 11. 4. 2013, sp. zn. 9 Aps 12/2012-79. „V souladu se zásadou priority je katastrální úřad povinen zabývat se návrhy na vklad či provedení záznamu v tom pořadí, v jakém mu byly doručeny, a teprve poté, kdy je s definitivní platností vyřízen první návrh, může být přistoupeno k posouzení návrhů pozdějších.“

## ***2.3 Zásada intabulace***

Intabulační princip neboli právotvorná či konstitutivní zásada je samou podstatou evidence nemovitých věcí ve veřejném seznamu. Její kořeny nalezneme v § 431 obecného zákoníku občanského č. 946/1811 ř. z. (dále jen „ABGB 1811“)<sup>25</sup> a v zákoně č. 95/1871 Z.ř., zákon v příčině zavedení obecného zákona o knihách pozemkových. Ačkoli samotnou evidenci nemovitostí a zápisy z jednání k nim známe již z tzv. zemských desek z 13. století.<sup>26</sup> Princip intabulace spočívá v okamžiku dokončení vkladového řízení, kdy je proveden zápis práva do veřejného seznamu. Právě tato skutečnost má za následek účinnost zapsaného práva vůči třetím osobám a zpravidla i další povinnosti související s provedením vkladu. Intabulací ve veřejném seznamu je fakticky ukončen vznik, změna či zánik práva, jež povinnosti vkladu podléhá. A to je změna oproti předchozí úpravě, kdy byla některá práva zapisována záznamem, např. rozhodnutí vznikající ze zákona či rozhodnutí soudního orgánu. Katastrální zákon tedy již nerozlišuje, zdali má zápis konstitutivní či deklaratorní účinky. Vkladové řízení musí absolvovat bez rozdílu. Řádná intabulace je podstatným hlediskem ovlivňujícím omezení vlastnického práva k nemovitým věcem a prolíná se tak v jednotlivých kapitolách celou touto prací.

## ***2.4 Zásada legality***

S intabulační zásadou je úzce spojena zásada legality. Podstata vkladového řízení nespočívá pouze v samotné evidenci předloženého stavu, ale také ve zkoumání zákonnosti požadovaného vkladu práva. I tento princip odpovídá historickému vývoji správního řízení a knihovního práva.<sup>27</sup> Katastrální úřad tak ve lhůtě určené pro správní řízení dle § 71 odst. 3 písm. a) správního řádu zkoumá, zda požadované změny v právním vztahu k nemovitým věcem respektují platné právní předpisy. Především pak nezbytné náležitosti právního jednání, předepsanou formu, oprávnění navrhovatelů

---

<sup>25</sup> Samotný intabulační princip spočíval na ustanoveních, že „ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí být nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace)“ a ustanovení, že „knihovních práv (§9) se nabývá a tato práva se převádějí, omezují a zrušují toliko zápisem těchto jednání do knihy hlavní“.

<sup>26</sup> Zemské desky jsou předchůdcem pozemkových. Zápisem majetku do zemských desek se majetek stával dědičným majetkem rodu. V deskách zemských byla však také zapisována veškerá ustanovení zemských sněmů – tedy vlastně tehdejších zákonů, a další obecně závazné dokumenty.

<sup>27</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 7. 9. 1926, sp. zn. R I 668/26. „*Soud knihovní jest oprávněn zkoumati pouze formální platnost listin, a zda žádost vyhovuje §i 94 kn. zák., není však oprávněn zkoumati, zda vkladné listiny i s hlediska hmotného práva jsou platnými a závaznými.*“



k nakládání s nemovitostí a srozumitelnost a určitost projevu vůle stran.<sup>28</sup> Katastrální úřad, pokud shledá nesrovnalosti ve výše uvedených náležitostech, řízení zastaví a vyzve účastníky k doplnění či změně údajů. V případě, že není možné vklad práva provést v souladu s právními předpisy, vklad práva zamítne a řízení ukončí. Právě princip legality byl posílen prvky ochrany z pohledu ochranné lhůty pro provedení vkladu, které bylo popsáno výše.

## ***2.5 Zásada formální publicity***

Katastrální úřad vede evidenci nemovitostí ve formě veřejného seznamu, tedy rejstříku, do kterého má kterákoli osoba přístup a může z něj pořizovat výpisy a opisy nebo náčrty a získávat též údaje ze sbírky listin.<sup>29</sup> Lze tedy dohledat nejen aktuálně vedená řízení, s čímž souvisí i ochrana právní jistoty osob, jež vstupují do jednání s vlastníkem nemovitosti, ale také historické nabývací tituly k věcným právům a závazkové tituly s věcněprávním účinkem.

---

<sup>28</sup> Viz ust. § 17, odst. 1, katastrálního zákona.

<sup>29</sup> Viz ust. § 980 NOZ.

### 3. Způsoby omezení vlastnického práva k nemovitostem v soukromém zájmu

#### 3.1 *Superficies solo cedit*

Kapitolu o konkrétních způsobech omezení vlastnického práva k nemovitostem nelze začít jinak než zdůrazněním návratu staronové zásady do českého právního řádu, která jak bude zřetelné z dalších kapitol, prolíná téměř všemi věcněprávními omezeními práva k nemovitostem.

Za zcela zásadní změnu v rámci práva k nemovitostem lze považovat znovuzavedení zásady „povrch ustupuje půdě“ z lat. *superficies solo cedit*, která stanoví, že „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“.<sup>30</sup> Taková stavba je tedy vždy součástí pozemku a vytváří jednotný celek, který nelze dělit. Stavby na pozemku patří podle této zásady vždy jednomu vlastníku. Kořeny tohoto právního principu nalezneme v Římském právu konkrétně v tzv. Zákonu dvanácti desek<sup>31</sup> (*Lex duodecim tabularum*) a dále v Gaiově učebnici<sup>32</sup> a jeho užití je pevně zakotveno ve většině civilních kodexů kontinentální Evropy.

Zásada *superficies solo cedit* platila na území Československa do roku 1950, kdy byla zrušena zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník tzv. střední<sup>33</sup>, který v § 155 stanovil možnost rozdílnosti osoby vlastníka pozemku od vlastníka stavby a tím i oddělení stavby od pozemku pod ní. Primárním důvodem tohoto právního odklonu byla snaha totalitní moci převést veškerou půdu do rukou státu v souvislosti s uskutečňováním jednotného hospodářského plánu. V souvislosti s vyvlastňováním

---

<sup>30</sup> Viz ust. § 506 NOZ.

<sup>31</sup> Nejstarší kodifikace římského práva z poloviny 5. století př. n. l. Jednalo se o dvanáct bronzových desek, které byly vystaveny na Foru Romanu. Jednalo se o kompromis mezi patricijci a plebejci, kteří požadovali písemné sepsání zvykového práva. Podle římské tradice byly tyto zákony sepsány desetičlennou komisí decemvirů, kterou zvolilo lidové shromáždění.

<sup>32</sup> GAIUS, *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Překlad Jaromír Kincl. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, s. 20 a dále.

<sup>33</sup> Středním zákoníkem byl nazýván zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, protože nahradil všeobecný zákoník občanský (ABGB 1811) a následně byl sám už roku 1964 nahrazen novým zákoníkem. Byl vyústěním právnícké dvouletky v oblasti občanského práva. Byl silně poplatný době (a okolnostem) svého vzniku.

půdy a kolektivizací bylo nutné popřít historicky zažitý princip jednotnosti stavby a pozemku. „Kdyby byla zachována zásada *superficies solo cedit*, nebyly by družstevní stavby postavené na půdě člena družstva vlastnictvím družstevním, nýbrž by se staly vlastnictvím tohoto člena. JZD by tedy nemohlo stavět pro sebe a v zájmu zemědělského družstevnictví. Kravíny, vepřince a jiné stavby pořízené společným úsilím všech družstevníků by se staly soukromým majetkem jednotlivých rolníků, čímž by byla posilována soukromovlastnická složka v našem zemědělském družstevnictví. Proto bylo třeba dát v novém občanském zákoníku i v této otázce ustanovení nová, oproštěná od všeho, co je odsouzeno k zániku, ustanovení taková, která slouží zformování a upevnění nové, socialistické ekonomické základy naší společnosti.“<sup>34</sup> Tuto exemplární změnu přijaly i následující právní předpisy, tedy zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přičemž výslovná úprava byla vyjádřena v jeho novele, zákoně č. 509/1991 Sb., konkrétně v § 120, odst. 2.<sup>35</sup> Tuto novelu jistě nemůžeme považovat za předpis odporující podstatě soukromého vlastnictví, tak jak tomu bylo před rokem 1989. Reflektovala především fakt, že stavba je z pohledu katastrálního věci nemovitou, a tedy právně samostatnou věcí, jejíž nakládání, zejména zcizení či zatížení vlastnictví vyžaduje splnění zákonem daných kritérií, jakými jsou intabulační princip či předepsaná forma smlouvy. Tomu svědčí i nálezy Ústavního soudu České republiky Pl. ÚS 16/93, podle něž lze vykládat odst. 2 § 120 pouze v návaznosti na odst. 1.<sup>36</sup>

Autoři nové právní úpravy byli nuceni respektovat mnohé situace, vzniklé vinou 60leté absence zásady *superficies solo cedit*. Východisko, o které se opírá i důvodová zpráva<sup>37</sup>, našli v přechodném ustanovení § 3054 NOZ, které stanoví, že stavba a pozemek, na němž stavba stojí, jedno jest, za předpokladu, že obě nemovité věci měly

---

<sup>34</sup> KNAPP, Viktor, Štefan LUBY a Jaromír BLAŽKE. *Učebnice občanského a rodinného práva: celostátní vysokoškolská učebnice*. 1. vyd. Praha: Orbis, 1953, 330, [1] s. Právnícké publikace. s. 121.

<sup>35</sup> Stavba není součástí pozemku.

<sup>36</sup> Podstatnými definičními znaky součástí věci je její funkční a fyzická spojitost s věcí hlavní a nemožnost jejího oddělení, aniž by se tím věc znehodnotila. Z uvedeného tudíž vyplývá, že ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého „stavba není součástí pozemku“, nutno interpretovat v návaznosti na odstavec 1, tudíž stavba není součástí pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou, nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem, a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.

<sup>37</sup> Je zřejmé, že právní spojení stavby s pozemkem v jedinou nemovitou věc nelze ve všech situacích zajistit postupem obdobně jednoduchým a kategorickým, jakým bylo vlastnické právo k pozemku a ke stavbě občanským zákoníkem z r. 1950 právně odděleno. Proto se navrhuje obnovit toto právní spojení dnem účinnosti nového zákona jen v těch případech, kdy dosavadní (tj. oddělené) vlastnické právo k pozemku i ke stavbě náleží téže osobě.

v den nabytí účinnosti NOZ téhož vlastníka. V opačném případě, tedy rozdílnosti vlastníků, zůstávají pozemek i stavba samostatnými nemovitými věcmi, a to až do okamžiku sjednocení osoby vlastníka.<sup>38</sup> Tato úprava se použije i pro případ, kdy je stavba ve spoluvlastnictví, za předpokladu, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku. Předpokládejme, že se s ohledem na implementaci superficiální zásady dočkáme soudních sporů a zejména pokusů o zneužití. Jedním z problémů může být situace, kdy na pozemku stojí stavba, jež nepodléhá zápisu do veřejného rejstříku, tedy stavba technického rázu či jiná drobná stavba. V případě převodu vlastnického práva k takovému pozemku by automaticky došlo k převodu stavby na něm stojící. Nabyvatel, který bude v takovém případě v dobré víře, nabyde pozemek i se stavbou. Původní vlastník stavby, pokud se o změně vlastníka vůbec dozví, bude muset uplatňovat náhradu ceny zcizené stavby po převodci pozemku. NOZ v tomto případě nedostatečně chrání právo vlastníka takové stavby, přičemž drží ochrannou ruku pouze nad dobrou vírou nabyvatele. Obdobně tak může vlastník pozemku zatížit vlastnické právo vlastníka stavby nezapisované do veřejného rejstříku širokým spektrem omezujících práv. NOZ nijak neřeší otázku výše náhrady za takové zatížení. Lze tedy dovodit nutnost pořízení znaleckého posudku k zjištění výše náhrady.

Při budoucím uplatňování superficiální zásady jistě narazíme i na situace, kdy stavby stojí na více pozemcích. NOZ zde stanovuje postup, kdy ke sloučení dojde s pozemkem, na němž se nachází větší část stavby. Pozemek, případně pozemky, na kterých stojí menší část stavby, budou omezeny ustanovením o přestavku<sup>39</sup> (§ 3059). Nebude ani výjimkou situace, kdy jedna stavba bude stát na dvou pozemcích přibližně stejnou rozlohou. Takové stavby známe ze 70. let, kdy se hojně rozrostla výstavba tzv. dvojdomů.<sup>40</sup> Vlastníci ve snaze ušetřit na stavebních konstrukcích, základové desce, energetických přípojkách stavby atd. vystavěli jeden, zrcadlově stejný dům na dvou pozemcích, v lepším případě vlastních. Z pohledu stavebního zákona se však o dvojdom nejedná právě proto, že není z pohledu stavebního zákona stavebně oddělen a má například jednu společnou středovou nosnou zeď či společnou střešní konstrukci. Jedná

---

<sup>38</sup> Viz ust. § 506 NOZ.

<sup>39</sup> Viz ust. § 1087 NOZ.

<sup>40</sup> Typ domu, kdy jeden objekt obsahuje dva rodinné domy. V základním provedení je dispozičně řešený jako dva jednogenerační rodinné domy, které jsou zrcadlově převrácené.

se tedy o jednu stavbu postavenou na dvou pozemcích, přičemž nelze hovořit o tom, že by některá část stavby zasahovala na pozemek jen malou částí, což je podmínka u přestavku. Aby se jednalo o přestavek, musí mít přesah podobu horizontální a být v úrovni zemského povrchu, jinak by se jednalo o imise do vlastnického práva.<sup>41</sup>

Zásada *superficies solo cedit*, resp. přechodná ustanovení k ní zřizují dále mezi odlišnými vlastníky vzájemné předkupní právo. K tomuto více v kapitole Předkupní právo. Autoři NOZ se dle důvodové zprávy nechali při znovuoobnovení zásady *superficies solo cedit* a jejími přechodnými ustanoveními inspirovat německým BGB, který byl přijat po sjednocení Německa. Německá úprava však vyžadovala celý zvláštní zákon k přechodným ustanovením.<sup>42</sup> Zůstává tedy otázkou, zdali osm paragrafů přechodných ustanovení k superficiální zásadě bude stačit.

## 3.2 Právo stavby

### 3.2.1 Prameny stávající právní úpravy

Právo stavby je věcným právem, které je specifické zejména tím, že prolamuje výše uvedenou zásadu *superficies solo cedit*. Tedy, že lze za splnění určitých obligatorních podmínek na pozemku cizího vlastníka stavět a vytvořit tak samostatnou věc nemovitou. Tato právní úprava odráží v mnohých případech nutnost stavět stavbu, nejčastěji technického rázu, pro niž není možné či výhodné pozemek nabýt do vlastnictví. „Obdobný institut (*superficies*) znalo již právo římské. *Superficies* bylo zřizováno smluvně, oprávněným byl superficiář, který byl povinen platit vlastníku pozemku pravidelnou úplatu (*salarium*). Výše úplaty musela být přesně specifikována ve smluvním ujednání.“<sup>43</sup> Tomuto věcnému právu svědčila plná disponibilita, právo stavby bylo děditelné a se stavbou mohl oprávněný nakládat totožně, jako by byl vlastník pozemku. Stavbu mohl zcizit, ale i odstranit.

---

<sup>41</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, 6 sv. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 234.

<sup>42</sup> Vzhledem k tomu, že bývalý občanský zákoník NDR (ZGB DDR) oddělil pro určité případy (§ 287 až 294) vlastnictví pozemku a stavby, byl při sjednocení Německa novelizován uvozovací zákon k BGB v části týkající se přechodných ustanovení sledující obnovení zásady *superficies solo cedit* i pro území nových spolkových zemí. Touto úpravou se inspiroují i zdejší přechodná ustanovení.

<sup>43</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. s. 890.

První právní úpravu tohoto institutu na našem území nalezneme již v zák. č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, kdy tento říšský zákon umožňuje zřídit právo stavby na dobu 30 až 80 let k obecním pozemkům.<sup>44</sup> Nemovitost, jež byla vystavěna na takovém pozemku, byla považována za příslušenství tohoto práva. Uplynutím doby, na niž bylo právo stavby sjednáno, nemovitost dle § 9 příslušného zákona přecházela do vlastnictví majitele pozemku za náhradu ve výši  $\frac{1}{4}$  hodnoty nemovitosti k okamžiku převodu vlastnického práva.<sup>45</sup> Stejně jako ve starém Římě bylo i v české právní úpravě nahlíženo na právo stavby jako na omezení vlastníka pozemku stavbou jiného vlastníka. „Právo stavby podle zákona č. 86/1912 ř. z. mohlo vzniknout jen smlouvou o zřízení práva stavebního a muselo být zapsáno do veřejných (pozemkových) knih; pouze v takovém případě měla osoba oprávněná ke stavbě vlastnické právo.“<sup>46</sup> Právo stavby tak mělo povahu omezení vlastnického práva za náhradu podobně jako například věcná břemena. Náhrada mohla být hrazena jednorázově předem za celou dobu trvání práva nebo měla podobu jakéhosi opakujícího se nájmu za umístění stavby.

Na krátkou dobu v poválečném období, tedy i před radikální změnou pohledu na vlastnická práva k pozemkům se právo stavby objevuje v zákoně č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Autoři NOZ dle svého vyjádření v důvodové zprávě vycházeli u práva stavby právě z této právní úpravy, do jisté míry však byly ovlivněni předválečným zákoníkem.<sup>47</sup> Zřetelným rozdílem oproti předchozí úpravě je především zřízení vzájemného předkupního práva vlastníka pozemku vůči držiteli práva a naopak.<sup>48</sup> Dále pak také neomezená doba trvání, resp. omezená pouze smluvním ujednáním a také možnost zřídit právo stavby i na pozemcích soukromých vlastníků. Právo mohlo být nyní zřízeno i bezúplatně a náhrada za převod vlastnictví po zániku práva byla v § 17 stanovena polovinou hodnoty, jež měla v době zániku práva, nebyla-li náhrada sjednána smluvně.<sup>49</sup>

---

<sup>44</sup> Viz ust. § 3 zák. č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu .

<sup>45</sup> Není-li tu jiné úmluvy, buď stavebnímu oprávněnci dána náhrada čtvrtinou stavební hodnoty tu jsoucí.

<sup>46</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 1 Odon 111/97.

<sup>47</sup> Návrh vychází z úpravy provedené zákonem z r. 1947, přihlíží však také k osnově předválečného československého zákoníku a k výsledkům prací subkomitétu pro věcná práva z r. 1924, stejně jako k aktuálním zákonným úpravám v některých evropských státech.

<sup>48</sup> Viz ust. § 14 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

<sup>49</sup> Výše náhrady i způsob odhadu mohou být ustanoveny již napřed. Jinak se hradí polovina hodnoty, kterou té doby stavba má.

Jak bylo řečeno výše, nelze opominout spojení superficiální zásady a práva stavby. Právo stavby s ní přímo souvisí a bez její existence částečně ztrácí svou podstatu i právo stavby. Tak tomu bylo po účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který zásadu *superficies solo cedit* zrušil. Přestože právo stavby ve „středním“<sup>50</sup> zákoníku ve stručné podobě taktéž nalezneme, konkrétně v § 160–165, má zde již podobu ovlivněnou ingerencí státní moci do soukromého vlastnictví. Předně, ke vzniku práva nepostačovala dohoda vlastníka a stavebníka. Byl zde nutný i souhlas okresního národního výboru, tento orgán stejně také posvědčoval případný převod práva stavby. Důvody vzniku práva stavby se tak přenesly z roviny soukromoprávní spíše do oblasti správního práva. O tom svědčí i fakt, že právo stavby mohlo vzniknout na základě správního rozhodnutí.

Zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen ObčZ.), zmizelo právo stavby z české právní úpravy definitivně a to tak, že tato úprava dopadla i na smlouvy vzniklé dlouho před tímto zákonem. Přejícné ustanovení tohoto zákona hovoří o posouzení jednotlivých nároků ze smluvních vztahů a jejich slučitelností s novou právní úpravou.<sup>51</sup> A vzhledem k tomu, že právo, které bylo zřízeno jako věcné, a tedy i zcizitelné, nyní podle nové úpravy převáděno být nemohlo, ztratilo tak svou obligační formu. Zákon ve své podobě v principu umožňoval podřadit práva a povinnosti dříve vzniklé pouze pod instituty, který občanský zákoník v roce 1964 znal. Tedy zejména pod vztah nájemní, či odpovídající věcnému břemenu.

ObčZ. přinesl také nový institut, který dodnes nalezneme v nabývacích titulech mnoha vlastníků zejména rekreačních nemovitostí či garáží. Jednalo se o právo osobního užívání pozemku.<sup>52</sup> Socialistický zákonodárce několika paragrafy umožnil uspokojit poptávku po výstavbě zejména rekreačních objektů, která byla práva v počátcích platnosti zákona z roku 1964 na vrcholu, aniž by musel převádět pozemky pod chatami do vlastnictví stavebníků. Ostatně žádný zákon to ani neumožňoval. Toto právo mělo atributy věcného práva zejména tím, že bylo děditelné.<sup>53</sup> Zároveň nebylo

---

<sup>50</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945–1989*. Praha: Linde, 2009, s. 518.

<sup>51</sup> Viz ust. § 498 ObčZ.

<sup>52</sup> Viz ust. § 198–209 ObčZ.

<sup>53</sup> Viz ust. § 198 ObčZ.

časově omezené, nicméně nebylo možno ho samostatně smluvně převést. K tomu docházelo pouze v případě převodu vlastnického práva ke stavbě, k níž bylo vázáno. Nalezneme zde i určité průsečíky s právem stavby, nicméně nikoli z pohledu autonomie vůle. Stát unifikoval i maximální výměry užívacího práva na 800 m<sup>2</sup> u rodinných domků a 400 m<sup>2</sup> u rekreačních objektů a zahrádek. Okresní národní výbor uzavíral dle své vůle dohody o zřízení tohoto práva, které však zpoplatňoval. Neužíval-li však oprávněný svého práva vůbec, či vadně, mohlo mu být právo rozhodnutím správního orgánu odebráno.<sup>54</sup> Pozitivní dopad lze nalézt až po účinnosti novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., která přeměnila právo osobního užívání v právo vlastnické. Ti, kdo toto štěstí neměli a stavěli své stavby na základě nájemních vztahů či věcných břemen, jsou právě nyní adresáty znovuzavedeného institutu práva stavby a zásady *superficies solo cedit*.

Bylo již poznamenáno, že v platné právní úpravě byl smysl superficiální zásady a práva stavby znovu nalezen. Inspirací tvůrců NOZ byly jednak československé civilní kodexy z doby před nástupem ryze socialistických zákoníků, pro něž pak byly primární inspirací staré římské právní předpisy. Dále se tvůrci inspirovali právní úpravou v Rakousku, Německu. „Osnova rozdílně od práva švýcarského, ale shodně s právem německým, rakouským a nizozemským nepojímá právo stavby jako služebnost, ale jako zvláštní věcné právo. To je odůvodněno tím, že služebnost předpokládá nějaký vztah jednoho pozemku k druhému, anebo spojení s nějakou osobou.“<sup>55</sup>

### **3.2.2 Právo stavby jako věcné právo**

Právo stavby je v NOZ upraveno v části absolutních majetkových práv jako právo věcné. Jedná se o právo k věci cizí (*iura in re aliena*), na jehož základě může osoba, již právo stavby svědčí, užívat pozemek jiného vlastníka, a to co do rozsahu výkonu tohoto práva, tedy postavit na něm nebo užívat již postavenou stavbu. Pro upřesnění NOZ dodává, že stavbu, již právo stavby svědčí, lze zřídit na povrchu i pod povrchem<sup>56</sup>. Nelze se proto omezit představou, že stavbou míníme pouze dům určený k bydlení či rekreaci. Lze se domnívat, že předmětem práva stavby budou spíše stavby

---

<sup>54</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1400/2004.

<sup>55</sup> Důvodová zpráva k § 1240 – § 1249 NOZ.

<sup>56</sup> Viz ust. § 1240 odst. 2 NOZ.



technického rázu, studny, jímky, energetické přípojky atd. Se stavbou může následně vlastník stavby bez omezení nakládat, může ji tedy pronajmout či propachtovat, zatížit ji zástavním či jiným věcným právem atd. Omezen ve výkonu práva je pouze právními předpisy stanovujícími zvláštní povinnosti při správě stavby, tedy primárně zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a souvisejícími předpisy upravujícími stavební právo.

Osobou oprávněnou NOZ ve shodě se stavebními předpisy nazývá stavebníkem. A to přesto, že výklad pojmu stavebník jakožto ohlašovatel stavby je ve výše uvedeném stavebním zákoně zcela odlišný.<sup>57</sup> Tomu, jemuž právo svědčí, navíc nemusí stavbu stavět, ale pouze nabýt oprávnění užívat stavbu na cizím pozemku již postavenou. Stavebník je držitelem práva s absolutní povahou působící vůči všem.

### **3.2.3 Právo stavby je věc nemovitá**

Právo stavby jakožto věcné právo k nemovitosti je pak věcí nemovitou, což samo o sobě upravuje NOZ již v § 498, přičemž stavba vyhovující právu stavby je pak jeho součástí, avšak podléhá taktéž ustanovení o nemovitých věcech. Právo stavby je tedy možné postihnout výkonem rozhodnutí totožně jako kteroukoli nemovitou věc, přičemž zatížení práva stavby postihne i samotnou stavbu jakožto jeho součást. Tato konstrukce nezůstává nedotčena pochybnostmi. Autoři zákona přisoudili stavbě jakožto hmotnému statku roli pouhé součásti věcného práva. Je tomu především proto, že právo stavby nezaniká spolu se stavbou, ale trvá dále bez ohledu na osud stavby. Zaniká pouze užívací titul ke stavbě, jako nájemní smlouva či pacht, které zanikají společně s předmětem nájmu/pachtu. NOZ však výslovně neupravil možnost zřídit rozsah práva stavby pouze k části stavby. V případě pokusů zřídit takové právo vymezené pouze částí budovy se předpokládá zamítnutí ze strany katastrálního úřadu při řízení o povolení vkladu práva do veřejného seznamu.

---

<sup>57</sup> Stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

### 3.2.4 Způsoby nabytí práva stavby

Právo stavby může dle NOZ vzniknout třemi právními důvody. Lze ho nabýt smlouvou, vydržet právo, či stanoví-li to zákon, nabýt právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci.<sup>58</sup>

#### Nabytí práva stavby smlouvou

Pro nabytí práva smlouvou přikazuje zákon písemnou formu a způsob totožný s pořízením nemovité věci, tedy obligatorně zápisem do veřejného seznamu katastru nemovitostí. „Smlouva o zřízení práva stavby je synallagmatickým právním jednáním smluvních stran – vlastníka pozemku a stavebníka, tedy jednáním, které zavazuje obě smluvní strany (ukládá jim vzájemné povinnosti) a současně jim poskytuje určitá oprávnění.“<sup>59</sup> Obligatorními náležitostmi smlouvy o zřízení práva stavby jsou určitost pozemku, kterého se zřizované právo týká, přičemž není možné zřídit právo stavby k pozemku, který svou povahou vylučuje možnost stavby, případně je-li k pozemku zřízeno jiné právo, které samotnou stavbu znemožňuje. Může se jednat zejména o služebnosti, jakými jsou právo cesty a stezky, právo vedení a správa energetických sítí atd. Je-li právo stavby zřizováno k již existující stavbě, pak je ve smlouvě nutné označit i tuto stavbu.

Právo stavby je zřizováno jako právo dočasné, přičemž tato doba musí být ve smlouvě stanovena. Právo stavby nesmí být zřízeno na dobu neurčitou, maximální délkou je pak lhůta 99 let.<sup>60</sup> Poslední den této lhůty se zveřejňuje ve veřejném seznamu. Neuvedení doby trvání práva může mít za následek neplatnost smlouvy. Naproti tomu stanovení doby delší, než zákon povoluje, neplatnost nezpůsobí, neboť soud může vůli stran upravit do zákonné podoby.<sup>61</sup> Mezi další, nikoli již podstatné náležitosti patří ujednání o úplatnosti či bezúplatnosti nabytí tohoto práva i způsob jeho úhrady. Smluvní strany by měly též vymežit, alespoň rámcově, rozsah stavby, jíž právo stavby vyhovuje, nejzazší dobu realizace stavby. Dále pak nikoli nepodstatné ujednání o možnosti zatížit právo stavby. Ačkoli se jedná o právo zatížitelné, vlastník pozemku

---

<sup>58</sup> Viz ust. § 1243 NOZ.

<sup>59</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 691.

<sup>60</sup> Viz ust. § 1244 NOZ.

<sup>61</sup> Viz ust. § 577 NOZ.

se proti tomuto může ohradit. Výhrada nemožnosti právo stavby zatížit by se pak zapisovala spolu s právem stavby do veřejného seznamu. Další fakultativní smluvní ujednání jsou rozebrána níže. Pro zajištění vyšší právní jistoty NOZ vyloučil možnost sjednat si ve smlouvě rozvazovací podmínku práva stavby.<sup>62</sup> Taková podmínka by značně zkomplikovala například možnost zatížit právo stavby třetí osobě. Byla-li ve smlouvě rozvazovací podmínka sjednána, nebude na ni brán zřetel.

### **Nabytí práva stavby vydržením**

NOZ umožňuje nabytí právo stavby i vydržením. Institut vydržení, ač méně běžný způsob nabytí nemovité věci, nelze při nabývání nemovité věci opomenout. V případě práva stavby je podmínkou řádného vydržení splnění všech zákonem daných podmínek. Tedy způsobilost předmětu vydržení (§ 1089 – § 1090), nepřerušená doba držby v trvání deseti let, přičemž se do této doby započítává doba držby právního předchůdce (§ 1091 – § 1092), dále dobrá víra, která ač není v NOZ výslovně upravena, je zcela jistě podmínkou vydržení. Právo stavby nabývá vydržitel na dobu 40 let. Tuto dobu může soud v případě existence spravedlivého důvodu upravit. „Podstatnou novinkou, kterou poskytuje občanský zákoník, je možnost mimořádného vydržení práva stavby (srov. § 1095), kterého se může dovolávat i ten, kdo neprokáže právní důvod své držby. Předpokladem vydržení v daném případě však je uplynutí dvojnásobné vydržecí doby, tedy v případě práva stavby uplynutí nepřetržité držby po dobu dvaceti let. Bude-li však držitel prokázán nepoctivý úmysl (např. zloději), nemůže právo stavby vydržet ani mimořádně.“<sup>63</sup>

### **Nabytí práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci**

Pouze zákon stanovuje případy, kdy může být zřízeno právo stavby z rozhodnutí orgánu veřejné moci. Je tomu tak v případech vypořádání spoluvlastnictví či společného jmění manželů, a to vždy pouze formou pravomocného rozsudku soudu. Právo stavby tímto způsobem nevzniká konstitutivně zápisem do veřejného rejstříku, nýbrž deklaratorně k okamžiku nabytí právní moci rozsudku. Zápis do veřejného seznamu je ale i v tomto případě nutný. Šámal a kolektiv se ve svém komentáři domnívají, že tímto způsobem lze zřídit právo stavby pouze v souladu s čl. 11 odst. 4 LPS, tedy jako

<sup>62</sup> Viz ust. § 1246 NOZ.

<sup>63</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 691.

veřejnoprávní nucené omezené vlastnického práva. A to vždy pouze ve veřejném zájmu a za náhradu.<sup>64</sup> Platné právní předpisy, zejména zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění, však tuto možnost nijak neupravují.

### 3.2.5 Úplatnost práva stavby – stavební plat

Bylo již řečeno, že právo stavby lze v případě smluvního vzniku sjednat úplatně či bezúplatně. V případě úplatnosti hovoříme o tzv. stavebním platu. Ačkoli se jedná o fakultativní náležitost smlouvy o zřízení práva stavby, je nutné v případě úplatnosti právního vztahu uvést výši úplaty do smlouvy. Právo stavby je pak úhradou stavebního platu zatíženo ve formě reálného břemene.<sup>65</sup> Řádná platba stavebního platu může být zajištěna zástavním právem smluvním k právu stavby, nikoli však ke stavbě, která je pouze jeho součástí.

Výše stavebního platu nemůže být odvislá od neurčité a nejisté budoucí události. Její výše je smluvně pevně zafixována, což ovšem nebrání sjednat i platbu stavebního platu ve formě pravidelných splátek. Ustanovení o navyšování stavebního platu s odkazem na budoucí vývoj, např. cen stavebních pozemků, by bylo nevymahatelné. Povolena tak zůstává pouze možnost sjednat si ve smlouvě inflační či deflační doložku.

Zákon speciálně neupravuje situaci vadného plnění stavebního platu. Ačkoli předválečná úprava spojovala neuhrazení stavebního platu po dobu více než dvou let s důsledkem, jímž byl zánik práva stavby<sup>66</sup>, stávající právní předpis toto nerecipuje a neplacení stavebního platu ponechává v režimu prodlení dlužníka s plněním peněžitého dluhu.

### 3.2.6 Zánik práva stavby

Právo stavby zaniká v případě, dohodnou-li se na tom smluvní strany nebo dnem, kdy uplynula doba, na niž bylo právo stavby sjednáno. V případě zániku práva před uplynutím smluvní doby zákon pamatuje na třetí osoby oprávněné z věcných práv vůči právu stavby. V takovém případě nastanou důsledky zániku práva stavby pro tyto

---

<sup>64</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. op. cit. s. 898.*

<sup>65</sup> Viz ust. § 1247 NOZ.

<sup>66</sup> Že stavební právo má být zrušeno pro prodlení v zapravování stavebního, může být smluvně toliko pro případ, že se stavebné nezaplatí za nejméně dva po sobě následující roky.

držitele věcných práv pouze s jejich souhlasem nebo až po zániku těchto oprávnění. V praxi se opět bude jednat nejčastěji o věcná břemena navázaná na existenci práva stavby.

Speciální situací související se změnou poměrů práva stavby je zřeknutí se tohoto práva ze strany stavebníka.<sup>67</sup> V takovém případě vlastník může právo k zatíženému pozemku postoupit třetí osobě nebo převést na sebe. Právo stavby tedy zřeknutím se nezaniká ani nesplyne s vlastnictvím pozemku, pouze se změní osoba oprávněného stavebníka. Zde ovšem autoři normy spojili uplatnění proti sobě stojících zásad *superficies solo cedit* a *superficies non solo cedit*. V případě, že by vlastník pozemku převedl v situaci zřeknutí se práva stavby na svou osobu, vznikne vlastníkovi věcné právo k věci cizí. Pozemek, k němuž je však toto právo zřízeno, je v jeho vlastnictví, a tedy nikoli cizí. De lege ferenda by bylo k věci upravit toto ustanovení tak, aby převedením práv stavby na osobu vlastníka právo stavby splynulo v duchu zásady *superficies solo cedit*. Jediným možným řešením zachování práva by tedy zůstala možnost převést právo stavby na třetí osobu.

Otázkou k zániku práva stavby zůstává institut promlčení. V první řadě, každé věcné právo, jež se zapisuje do veřejného seznamu, může být promlčeno.<sup>68</sup> Stane se tak v situaci, kdy do deseti let od vzniku práva nebylo právo vykonáno. V případě práva stavby je právo vykonáno realizací stavby. Samozřejmě je zde reálná možnost, že z mnoha důvodů nedojde k uskutečnění stavby v období deseti let od uzavření smlouvy. Proti této tezi stojí podstata práva stavby, které jak již bylo zmíněno výše, je věcí nemovitou. Nabydeme-li tedy právo stavby do vlastnictví, jedná se o vlastnictví nemovité věci, u něhož je promlčení vyloučeno.<sup>69</sup> Lze předpokládat, že směr výkladu této normy určí až nová judikatura, nicméně uznáním promlčení tohoto práva by se značně znehodnotila podstata vlastnického práva jako takového. Obdobně jako u výše uvedeného zřeknutí se práva se jedná o kolizi věcného práva k věci cizí (promlčitelného) a vlastnického práva (nepromlčitelného).

---

<sup>67</sup> Viz ust. § 1248 NOZ.

<sup>68</sup> Viz ust. § 631 NOZ.

<sup>69</sup> Viz ust. § 614 NOZ.

V průběhu trvání práva stavby je nutné pamatovat na možné situace, které v průběhu desítek let, kdy právo stavby trvá, změni okolnosti, za kterých právo vzniklo, čímž nastane situace, díky které nebude možné po stavebníkovi rozumně požadovat, aby smlouvu nadále plnil. Naplní se tak § 2000 odst. 1 věta druhá.<sup>70</sup> Situace měnící okolnosti a vedoucí k možnému zániku práva stavby musí posoudit soud na návrh stavebníka. Lze se domnívat, že se v praxi bude jednat zejména o změnu poměrů souvisejících s územním plánováním měst a obcí.

### **3.2.6 Převod, právní nástupnictví a zatížení práva stavby**

Bylo již rozebráno v předchozích kapitolách, že právo stavby jakožto právo věcné může být bez omezení předmětem převodu na jiného vlastníka a stejně tak může být i zatíženo zástavním právem či jiným věcným právem. Předpokládá se, že bude-li stavební plat hrazen formou pravidelných splátek, zajistí si vlastník pozemku řádnou platbu zástavním právem. V jiných případech může být fakultativní součástí smlouvy výhrada vlastníka proti zatížení práva stavby třetí osobou, což by v praxi znamenalo souhlas vlastníka, v případě potřeby stavebníka, takové omezení ve prospěch třetí osoby realizovat. Taková vlastnická výhrada se zapisuje do veřejného seznamu k právu stavby jakožto omezení vlastnického práva. Právo stavby je též předmětem pozůstalostního řízení, kdy toto právo po zůstaviteli přechází na dědice či jiného univerzálního právního nástupce.

### **3.2.7 Předkupní právo**

NOZ zřizuje mezi vlastníkem pozemku zatíženého a stavebníkem zákonné předkupní právo.<sup>71</sup> Jedná se o vzájemné věcné právo, které se nezapisuje do veřejného seznamu. Do veřejného seznamu se zapisuje pouze ujednání, kterými by toto právo smluvní strany vyloučily či částečně omezily, např. časové hledisko. Předkupní právo zavazuje stranu, jež by chtěla převést své vlastnické právo na třetí osobu nabídnout tento převod nejdříve druhé straně smlouvy o zřízení práva stavby. Až v případě vzdání se tohoto práva či jeho nevyužití lze vlastnické právo převést na jiného zájemce. Více o předkupním právu v samostatné kapitole.

---

<sup>70</sup> Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilo do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.

<sup>71</sup> Viz ust. § 1254 NOZ.

### 3.2.8 Náhrada za stavbu

Na řadu přichází otázka, co se stane se stavbou po uplynutí doby, na niž bylo právo stavby sjednáno. Smluvní strany mohou tuto otázku překonat již na počátku smluvního vztahu tím, že si dispozitivně stanoví výši náhrady za stavbu či způsob jejího výpočtu. Mohou se též od náhrady odchýlit a ponechat stavbu přejít do vlastnictví vlastníka pozemku bezúplatně. Takový bezúplatný převod se logicky nabízí i jako náhrada za stavební plat. Nedohodnou-li se však strany na takovém postupu, stanoví zákon náhradu za stavbu ve výši 50 % z hodnoty stavby ke dni zániku práva stavby.<sup>72</sup> Hodnota stavby se zjišťuje znaleckým posudkem o zjištění ceny obvyklé v místě a čase.<sup>73</sup> Toto ocenění nelze zaměňovat s oceňováním práva stavby podle § 16a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. K okamžiku zániku práva stavby může být toto právo zatíženo věcnými právy třetích osob, která spolu s předmětem zatížení zanikají *ex lege*. Byla-li za stavbu poskytnuta náhrada, náleží věřitelům a oprávněným osobám uspokojení z této náhrady.

## 3.3 Služebnosti a reálná břemena

### 3.3.1 Věcné břemeno – pojem a obsah

Věcná břemena patří do další kategorie věcných práv k věcem cizím, na nichž se výrazněji projevila rekodifikace civilního práva. V první řadě; samotný pojem věcného břemene je zákonem ponechán bez vnější charakteristiky a přísluší mu role jakéhosi jmenovatele všech omezení, souvisejících s povinností zatížené strany něco strpět nebo se něčeho zdržet, případně pak vůči oprávněnému konat. „Tudíž vlastník služebné věci jest jen povinen něco trpěti (*patiendum*), co by jinak mohl zakázati, nebo něco nekonati (*non faciendum*), co by jinak mohl činiti.“<sup>74</sup> Tedy věcných práv trpěných, pasivních, které nazýváme služebnostmi, a práv na plnění, aktivních, jež se označují za reálná břemena. To je první okamžik, kdy se NOZ odklání od původní, velmi strohé úpravy věcných břemen v ObčZ. a recipuje komfortní předválečnou úpravu, jež našla podobu

---

<sup>72</sup> Viz ust. § 1255 NOZ.

<sup>73</sup> Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

<sup>74</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *op. cit.* s. 812.

v návrhu občanského kodexu z roku 1937.<sup>75</sup> Rozšiřuje také působnost věcných břemen z původního vymezení vztahujícího se pouze na věci nemovité, kdy nově umožňuje zřídit služebnost i k věci movité. Samotný výčet služebností také není uzavřen, zákon pouze definuje nejčastější typy, kdy tradičně přejímá rozdělení na služebnosti osobní a pozemkové. Smluvní strany si tak mohou sjednat libovolnou, tzv. nepravidelnou služebnost *servitus irregularis*.<sup>76</sup> Široké a neuzavřené pojetí věcných břemen implikuje uplatnění zásady autonomie vůle. Zatímco donedávna se chápalo věcným břemenem vše, co omezovalo vlastníka nemovitosti ve prospěch osoby oprávněné, přičemž ono omezení spočívalo v povinnosti povinného z věcného břemene něco trpět, zdržet se či konat, dnešní úprava právě v pasivitě a aktivitě povinného institut věcných břemen rozděluje. Takto vyjádřený pojem věcných břemen odráží rekonstruované pojetí věci, kdy opouští rozdělení předmětu na věci, práva a jiné majetkové hodnoty tak, jak byly upraveny donedávna, a stanovuje dělení věci na *res corporales* (věci hmotné) a *res incorporales* (věci nehmotné).<sup>77</sup> Jedná se o klasické dělení věci převzaté z římského práva. I když NOZ toto explicitně nestanovuje tak, jako například u práva stavby, lze jazykovým výkladem dovodit, že služebnosti pokládáme za věci nemovité jakožto věcná práva k pozemkům.<sup>78</sup>

Právě institut věcných břemen, především pak jeho přílišná archaičnost v NOZ vyvolala řadu diskusí v laické i odborné veřejnosti.<sup>79</sup> Zejména laická veřejnost, která pojem břemene spojuje s vadou nemovitosti, ať už se jedná o jakékoli omezení, přijímá nové pojmosloví s obtížemi. Zde je na místě přiznat, že právě pojem věcného břemene jakožto jednotnou množinou je nepřesným termínem, který se do právního řádu vloudil, ostatně jako mnohé legislativní zkratky, až v poválečné normotvorbě. „Věcná břemena jako legislativní termín se z hlediska moderní právní historie vyskytují až v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., kde jejich koncepce odpovídá sjednocení služebností a reálných věcných břemen jakožto vývojově mladších a koncepčně protichůdných

---

<sup>75</sup> Senát Národního shromáždění R. Čs. roku 1937. IV. volební období, tisk 425.

<sup>76</sup> Viz ust. § 479 ABGB 1811.

<sup>77</sup> Viz ust. § 979 NOZ.

<sup>78</sup> Viz ust. § 498 odst. 1 NOZ.

<sup>79</sup> ZDRÁHALOVÁ, Helena. Odklad platnosti občanského zákoníku nic nevyřeší, shodli se politici. FORUM časopis Univerzity Karlovy [online]. 2013, č. 14829 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: <http://iforum.cuni.cz/IFORUM-14829.html>.



věcných práv k věci cizí.<sup>80</sup> Znění zákona z roku 1964 bylo ještě striktnější, když neumožňovalo dále zřizovat věcná břemena k soukromoprávním účelům a tuto roli přenechala pouze zákonu, čímž de facto odejmula smysl tomuto věcnému právu. Do soukromoprávních jednání se věcná břemena vrací až novelou z roku 1982.

Jak již bylo řečeno, NOZ dělí věcná břemena na služebnosti a reálná břemena, přičemž již nikoli výslovně rozděluje služebnosti na pozemkové a osobní. Takové rozdělení vyplývá i ze systematiky řazení jejich druhů do druhé hlavy absolutních majetkových práv. Věcná břemena jakožto věcná práva k věci cizí působí *erga omnes* a vyžadují zápis do veřejného seznamu. „Nelze tedy zřídit služebnost na zapsané nemovitosti bez knihovního zápisu (např. odevzdáním), ale za to knihovní zápis stačí, tudíž vedle něho snad potřebí ještě odevzdání nemovitosti.“<sup>81</sup>

### 3.3.2 Služebnosti dle NOZ

Služebnosti (*servitutes*) jsou právním dědictvím římského zákonodárství a jedním z institutů, jejichž smysl byl převzat v mnohém v téměř nezměněné podobě jako např. právo na vodu či některá ustanovení práva pastvy. „Jejich základní znaky vycházejí principiálně z dob jejich vzniku – agrárních poměrů raného římského státu, kdy vývojově starší pozemkové služebnosti vycházely ze zásady *fundo fundi utilis debet esse* (pozemek slouží pozemku, resp. měl by být pozemku užitečný).“<sup>82</sup> Principem je tedy zvýšení využitelnosti pozemku, jemuž právo svědčí, omezením pozemku služebného, a to buď ve vymezeném rozsahu např. u práva cesty, či v rozsahu odpovídajícím potřebě služebnosti např. služebnost rozlivu. Služebnosti jsou bezesporu potřebným a přes svou starověkost do jisté míry i moderním právním institutem. Akcentují potřebu hospodářského a ekonomického využití nemovitostí tam, kde by vlastník těžko hledal využitelnost své nemovité věci.

Platná právní úprava služebností reflektuje historické dělení služebností na pozemkové a osobní, přičemž v § 1267 – § 1298 demonstruje několik způsobů využití služebností na případech z praxe nejběžnějších či historicky tradičních. Tento výčet

---

<sup>80</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. op. cit. s. 722.*

<sup>81</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *op. cit. s. 841.*

<sup>82</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit. s. 723.*

však není konečný a umožňuje stranám dohody uzavřít služebnost, jejíž obsah bude odpovídat aktuálním potřebám zúčastněných stran.

Označení stran služebností v NOZ je imperfektní. Z důvodu, že původní označení osoby oprávněné a osoby povinné z věcného břemene spíše inklinuje k obligačnímu vztahu, rozhodli autoři nového kodexu o nahrazení tohoto označení. Bohužel je nahrazeno u jednotlivých ustanovení rozmanitě a bez jazykové systematiky. Nejčastěji jsou zúčastněné osoby označeny jako *osoby oprávněné* v případě, že jsou vlastníky pozemku, jemuž služebnost svědčí, tedy pozemku panujícího. Jindy pouze jako *osoba, které přísluší služebnost*<sup>83</sup>. U osobních služebností se pak osoba oprávněná označuje za *uživatele* či *poživatele*. Naproti tomu, všeobecně zažité označení *povinného* z věcného břemene je zde stroze nahrazeno termínem *vlastník*, bez vymezení předmětu vlastnictví na právo či věc, případně je označení zcela vynecháno a zaměněno za úvod ustanovení „*Kdo má služebnost*“.<sup>84</sup>

Pojem služebnosti je vyjádřen v § 1257 v obecné a velmi široké rovině.<sup>85</sup> Nelze však toto ustanovení vykládat neomezeně. Zřízení služebnosti, ač se odvíjí od autonomie vůle stran, má své limity dané speciálními právními předpisy upravujícími například nakládání s lesními pozemky. I v tomto úvodním ustanovení navíc narazíme na další gramatickou překážku. Přestože jak bylo řečeno výše, rozdělujeme služebnosti na pozemkové a osobní, výklad odst. 1 § 1257 směřuje spíše k osobním právům konkrétní osoby; *že musí ve prospěch jiného něco trpět*. Analogicky tedy vyložíme ustanovení ve smyslu *trpět ve prospěch jiné věci*, např. panujícího pozemku. Jedná-li se o věc nemovitou, nelze opomenout situaci zmíněnou v předchozí kapitole, na niž v praxi narazíme. Tedy na služebnost zřízenou k věci nemovité, služebnému pozemku, na němž bude stát stavba třetí osoby, a to buď zřízená právem stavby, nebo jen historicky oddělená popřením superficiální zásady. V případě takového zatížení by služebnost postihla i veškeré součásti pozemku, tedy i právo stavby, či stavby cizích vlastníků, což však logicky nelze akceptovat.

---

<sup>83</sup> Viz ust. § 1276 odst. 2 NOZ.

<sup>84</sup> Viz ust. § 1270 až 1272 NOZ.

<sup>85</sup> Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

Problematika obligací souvisejících s pozemky zatíženými služebností je samostatnou otázkou, která přináší řadu slepých uliček. Důvodová zpráva i výklad jednotlivých ustanovení neodpírají vlastníkově možnost nadále zatížit svůj majetek dalším omezením, příkladně nájmem či pachtem. Taková obligace se však nachází ve vztahu ke služebnosti podřízenou a držitel takového obligačního práva musí zatížení služebností respektovat. Tak je tomu například u služebnosti inženýrských sítí či práva na vodu. Nájemce služebného pozemku musí právo oprávněného akceptovat a výkon tohoto práva bezesbytku umožnit. Takové řešení je však možné pouze za předpokladu pozemkové, nikoli osobní služebnosti. U osobních služebností je situace, kdy vlastník služebné nemovité věci pronajme tuto nemovitost třetí osobě vyloučená.<sup>86</sup> Nelze tedy přenechat právo užívat nemovitou věc, pokud je již k totožné nemovitosti zřízeno užívací právo služebností. V případě opačného pořadí vzniku práva, tedy za situace, kdy byla služebnost zřízena k již pronajaté nemovité věci, za předpokladu, že se jedná o služebnost užívací, je vlastník věci odpovědný oprávněnému ze služebnosti k náhradě škody, která tímto neoprávněným postupem vznikla. Dalšími situacemi, kdy si mohou konkurovat obligační práva s právy založenými služebností, je například stav, kdy vlastník nemovité věci zřídí služebností požívací právo a následně nemovitost zastaví ve prospěch třetí osoby. Opačný postup je spíše výjimečný s ohledem na běžná ustanovení v zástavní smlouvě o vyloučení jakéhokoli zatížení zastavené věci. Omezení vlastnického práva zřízením služebnosti tedy nelze vykládat jako zatížení bez jakékoli možnosti se služebnou věcí nakládat.<sup>87</sup>

Podobnou výkladovou deficienci můžeme nalézt i v otázce zcizení služebné věci. Strany služebnosti, přestože mají právo sjednat služebnost v jakémkoli rozsahu, nemohou služebnosti přisoudit povahu definitivní výhrady, tedy omezující zcizení služebné věci, jako je tomu například u práv zástavních. NOZ sice výslovně takové ujednání nevylučuje, lze se ale oprávněně domnívat, že podstatou služebnosti je především zlepšení využitelnosti panujících věcí, nikoli znemožnění majetkových dispozic věcí služebných. Zde je namístě upozornit na určitou tenkou hranici mezi některými druhy závazkových vztahů a služebností. Jejich primární rozdíl dovodíme

---

<sup>86</sup> Ke vztahu nájmu a věcného břemene rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 20 Cdo 1265/98

<sup>87</sup> K obcházení zákona zřízením věcného břemene užívání nemovitosti rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 296/2003.

právě z dispozičního oprávnění se služebnou věcí bez ohledu na změnu obsahu služebnosti. Naproti tomu závazky zanikají v některých případech právě zcizením zatížené věci (např. zástavní, či předkupní právo).

Samostatnou otázkou jsou změny panujících či služebných věcí v důsledku sloučení či rozdělení. Jak bylo již řečeno, principem služebnosti je ekonomická a hospodářská využitelnost panující věci. Lze výkladem dovodit, že rozdělení služebné věci nebude mít vliv na služebnost. Bude-li nutné pro naplnění obsahu služebnosti postihnout tímto omezením i nově vzniklé nemovitosti, pak bude zatížení následovat rozdělení např. u práva cesty. Na rozdíl od situace, kdy se předmět služebnosti vztahuje pouze např. na braní vody ze studny, bude možné oddělit a zcizit bez zatížení pozemek, na němž studna nestojí.

### **3.3.3 Vlastníková služebnost**

Princip institutu služebností v NOZ vychází z premisy lepšího využití věcí bez nutnosti zřizování závazkových vztahů nebo změny vlastníka. I proto odst. 2 § 1257 hovoří o možnosti zřídit právo služebnosti vůči vlastnímu pozemku. Ačkoli římská zásada *nemini res sua servit* vylučuje možnost zřídit služebnost k věci vlastní s odkazem na jednu z náležitostí služebnosti, tedy že osoby tohoto právního pouta jsou rozdílné, NOZ tuto zásadu prolamuje a zřízení takové služebnosti umožňuje. Důvodová zpráva k NOZ hovoří o hospodářské potřebě vlastníka pozemku, který před převodem části svého pozemku do rukou jiného zatíží tento převáděný pozemek služebností a zajistí si tak věcné právo, čímž předejde budoucím rizikům či dohadům s budoucím vlastníkem. NOZ tak recipuje nikdy nepřijatý československý občanský zákoník z roku 1937, který vlastnickou služebnost obsahoval. Rouček k vlastníkové služebnosti uvádí: „Její přípustnost se hájí v literatuře zejména s odkazem na to, že tomu obč. zákon nebrání, že by jinak postranní cestou bylo možno snadno téhož cíle dojít (vlastník by jeden z pozemků zcizil nastrčené osobě, zřídil by pak služebnost a onoho pozemku znovu nabyt).“ V praxi se pak jedná o jakési preventivní opatření vlastníka pozemku vymezit svá budoucí práva. Faktem zůstává, že ač můžeme záměr legislativce hodnotit veskrze kladně, ne vše vyřeší norma. Obzvláště pokud ustanovení naruší kontinuitu výkladu principu věcného práva k věci cizí. Vlastníková služebnost je fakticky věcné

právo k věci vlastní *iura in re propria*, a ačkoli je významem služebností, k naplnění jejího účelu dojde právě až převodem vlastnického práva na nového nabyvatele. Není pravdou, že absencí takového kontradiktorního výkladu služebnosti postrádal původní civilní kodex možnost zabezpečit své budoucí věcné právo. Do platnosti NOZ vznikala věcná břemena ruku v ruce s převodem vlastnického práva k nemovitosti. Vlastník pozemku, rozdělující parcely geometrickým plánem, zároveň nechal do plánu vyznačit budoucí věcné břemeno vedení např. inženýrské sítě, či přístupové cesty a toto právo vzniklo současně se zapsáním nového vlastníka. Samozřejmě byla existence budoucího věcného břemene stanovena v nabývacím titulu.

Samostatnou otázkou je pak vznik vlastníkovy služebnosti z pohledu katastrálního zákona. NOZ v § 1260 taxativně vyjmenovává právní tituly umožňující vznik služebnosti. Pokusíme-li se řídit tímto ustanovením, nepodaří se nám vlastníkovu služebnost zřídit, jelikož se bude jednat o jednostranný úkon, který NOZ u služebností neumožňuje. Dovedíme-li, že ke zřízení věcného práva k nemovitostem je nutná písemná forma,<sup>88</sup> pak přichází v úvahu prohlášení vlastníka spojené s návrhem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ačkoli není katastrální úřad na taková podání zvyklý, lze předpokládat, že po několika výzvách k doplnění návrhu o druhou, odlišnou stranu služebnosti právo vlivem budoucí vnitřní metodiky úřadu zapíše. Skutečnost, že je vlastníkovy služebnost interponována mezi služebností bez aktualizace souvisejících ustanovení poznáme i na způsobu zániku takové atypického věcného práva. NOZ vyžaduje pro zánik služebnosti mimo jiného dohodu strany vlastníka a osoby oprávněné<sup>89</sup> jakožto podklad pro výmaz služebnosti z veřejného seznamu. Můžeme se tedy pouze z logického výkladu institutu služebnosti jako celku domnívat, že katastrální úřad připustí výmaz tohoto věcného práva jiným, tedy jednostranným způsobem. Závěrem k tomuto nelze opominout, že NOZ umožňuje zřídit služebnost pouze k pozemku, bez toho aby kdekoli jinde v textu normy pojem pozemku konkretizoval.

---

<sup>88</sup> Viz ust. § 560 NOZ.

<sup>89</sup> Viz ust. § 1300 NOZ.

### 3.3.4 Rozsah a obsah služebnosti

Sjednáváme-li služebnost podle dikce zákona, vymezíme její rozsah a obsah do právního titulu. Ačkoli se můžeme domnívat, že služebnosti jsou svým obsahem natolik jednoznačné, je nanejvýš pragmatické specifikovat jejich rozsah co nejpřesněji. Neučiníme-li tak, stanoví věta druhá § 1258 rozsah služebnosti vyvratitelnou právní domněnkou do mezí místních zvyklostí a spíše menšího než většího rozsahu. Samotná neurčitost této věty by měla všechny, již zřizují služebnost, motivovat k jejímu perfektnímu vymezení. Služebnost by tedy předně měla být pojmenována, a to především jedná-li se o služebnost, jež není vymezena v taxativním výčtu zákona. Měla by zřetelně vymezovat povinnost vlastníka něčeho se zdržet či strpět konkrétní jednání oprávněného. Neurčitost právního jednání má za následek ingerenci moci do soukromoprávních vztahů, což nikdy nepovede k dobrým sousedským vztahům.<sup>90</sup> Zřetelné je to zejména u nejčastěji trpěných služebností, např. práva cesty, braní vody atd. Nesjednáme-li si například rozsah pozemku, který slouží jako cesta a který bude služebným vůči povinnému, a to vždy geometrickým zaměřením,<sup>91</sup> katastrální úřad vyznačí právo služebnosti k celému pozemku, resp. parcelnímu číslu služebného pozemku. Je zde na místě se obávat, kudy bude nakonec soused přes pozemek jezdit a zdali využije existující polní cestu, nebo si zkrátí trasu přes vzrostlou pšenici.<sup>92</sup> Zároveň by absence vymezení rozsahu mohla zapříčinit pochybnosti o určitosti právního jednání.<sup>93</sup> Obdobně by měl na rozsah služebnosti pamatovat oprávněný, chce-li bez problémů služebnost využívat. Platí zde pravidlo, že čím specifitější je upřesnění rozsahu, tím lépe, a to například včetně vymezení doby využívání služebnosti. Věta „*v kteroukoli denní a noční hodinu po celý rok*“ může předejít

---

<sup>90</sup> K určitosti právního jednání rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 2218/2009. „(...) při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou(více)stranného právního úkonu, sledovali.“

<sup>91</sup> Součást vkladových listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu nově zobrazit do katastrální mapy. Např. při rozdělení stávajícího pozemku nebo vymezení rozsahu věcných břemen.

<sup>92</sup> O neurčitosti rozsahu služebnosti rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 3833/2012. Bylo-li sjednáno věcné břemeno cesty (právo průchodu a průjezdu) přes určitý pozemek, ale nebylo sjednáno, kudy cesta vede, nemá to za následek neplatnost smlouvy pro neurčitost, ale je na povinném, aby v souladu s dobrými mravy a potřebou panujícího pozemku vyznačil, kudy cesta povede.

<sup>93</sup> O určení trasy vedení věcného břemene rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001.

sporům, zdali si smí vlastník studny zamknout přístup k ní na noc či zdali může přes zimní období na příjezdovou cestu umístit uzamčenou závoru.

### 3.3.5 Ochrana služebnosti

Je-li služebnost věcí či v případě nemovitostí věcí nemovitou, nepostrádá i náležitou hmotněprávní ochranu jako prostředek ochrany vlastnického práva. K tomu slouží žaloba reivindikační neboli na vydání věci<sup>94</sup> či žaloba negatorní, tzn. zápůrčí.<sup>95</sup> Jedná se o tradiční úpravu ochrany vlastnického práva *erga omnes* převzatou z římského právního řádu. NOZ podmiňuje úspěch žaloby poctivou nebo oprávněnou držbou. V případě, kdy není možné jednoznačně určit oprávněnost vlastnického práva, lze uplatnit žalobu publiciánskou tj. žalobu lepšího práva, která řeší otázky míry vlastnického práva k věci, kdy větší váhu přisuzuje úplatnému nabytí věci v dobré víře.<sup>96</sup>

### 3.3.6 Nabývání služebnosti

Nabýváme-li právo služebnosti, je základním předpokladem právní způsobilost předmětu služebnosti a stejně tak osob zainteresovaných. NOZ taxativně uvádí možnosti, jimiž lze služebnost nabýt.<sup>97</sup> Tyto právní skutečnosti lze rozdělit do dvou skupin, a to do soukromoprávního způsobu nabývání, tedy smlouvou, pořízením pro případ smrti a vydržením a dále na veřejnoprávní formu, kdy lze nabýt služebnost ze zákona či rozhodnutím orgánu veřejné moci. K dalším odvoditelným způsobům pak patří jednostranné prohlášení vlastníka v případě, zřizuje-li vlastník služebnost k věci vlastní, tzv. vlastníkovu služebnost.

#### Nabytí služebnosti smlouvou

Předpoklad autonomie vůle spolu s konsenzuálním jednáním stran smlouvy vede k nejčastějšímu způsobu nabývání služebnosti. Obecně bylo o náležitostech takové smlouvy již pojednáno výše. Jedná se tedy ve většině případů o dvoustrannou, obligatorně písemnou dohodu, kdy jedna strana vyslovuje souhlas s tím, že druhá strana bude po dobu určitou či neurčitou omezovat výkon jeho vlastnických práv. Podmínkou

---

<sup>94</sup> Viz ust. § 1040 NOZ.

<sup>95</sup> Viz ust. § 1042 NOZ.

<sup>96</sup> Viz ust. § 1043 NOZ.

<sup>97</sup> Viz ust. § 1260 odst. 1 NOZ.

řádného nabytí služebnosti je vklad tohoto práva do veřejného seznamu, jedná-li se o služebnost zřízenou k věci zapisované do takového seznamu. Katastrální úřad od 1. 1. 2013 přijímá návrhy na vklad práva na vlastním formuláři, jehož přílohou je vkladu schopná listina a případně geometrický plán. Katastrální úřad zahájí vkladové řízení a přezkoumá náležitosti navrhovaných listin.

Strany smlouvy mohou právo služebnosti zřídit jako úplatné či bezúplatné. Není z dikce zákona odvoditelné, lze-li se řídit při oceňování služebnosti jiným předpisem. Zákon náhradu za omezení vlastnického práva nechává zcela správně na vůli stran. V případě, není-li stanovena cena smluvně, má se za to, že se jedná o břemeno zřízené bezúplatně.<sup>98</sup> V případě sporu se soudní praxe opírá o určení hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, konkrétně pak § 2 a § 18. Úplata za služebnost může být jednorázová, či ve formě pravidelných plateb. Samostatnou otázkou zůstává situace bezúplatného nabytí služebnosti ve vazbě na zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Takové nabytí věcného práva, resp. práva nemovité věci je získání věci darem a je předmětem darovací daně. Tato daň však byla v roce 2014 zrušena a podřízena pod daň z příjmu. Finanční úřad tak pravděpodobně přezkoumá, zdali je takové nabytí vlastnictví příjmem ve smyslu daňové povinnosti. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, vymezuje v souvislosti s bezúplatným nabytím služebnosti pouze jednu výjimku, kdy je plátce osvobozen, a to v případě, jedná-li se o některé případy služebnosti bytu.<sup>99</sup> Služebnost může být dohodou stran také vykupitelná, zejména jedná-li se o služebnost na dobu neurčitou. V takovém případě se strany mohou dohodnout, že vlastník vyplatí určitou cenu za ukončení služebnosti oprávněnému.

Obsahově smlouva umožňuje volně sjednat vše, co není v rozporu s jiným právním předpisem. V zásadě nemusí být osoba oprávněná ani účastníkem smlouvy v případě, zřizuje-li se služebnost ve prospěch třetí osoby. Ta s tím ale musí souhlasit.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> O absenci stanovení úplatnosti věcného břemene rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 20 Cdo 1265/98 nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 20 Cdo 1993/2005.

<sup>99</sup> Viz ust. § 4a, písm. f) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

<sup>100</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3079/2010. *Účastníci mohou uzavřít smlouvu také ve prospěch třetí osoby. Není třeba, aby ve smlouvě ve prospěch třetího byla třetí osoba individuálně*



Může však nastat situace, kdy si smluvní strany sjednají služebnost, kdy osoba oprávněná nebude individuálně určena. Například bude-li se jednat o budoucí výstavbu rodinných domů, může služebnost cesty a stezky být sjednána ve prospěch budoucích vlastníků pozemků. Často debatovanou otázkou je zřízení služebnosti k nemovité věci, jež je ve spoluvlastnictví. Je předpokladem, že lze zatížit svůj spoluvlastnický podíl, ten však nemusí být předem jasně vymezen například konkrétní částí domu. Judikatura v tomto ohledu přihlídlá k ochraně vlastnických práv a vyjádřila omezení takové zátěže pouze na případy, kdy nebudou služebností omezeni jiní spoluvlastníci.<sup>101</sup> Zákon umožňuje zřídit smlouvou více služebností na nemovité věci ve prospěch různých subjektů za předpokladu, že se výkonem práva navzájem neomezují, resp. není-li nově zřízené právo na újmu právu staršímu.<sup>102</sup>

Smlouva dále může obsahovat odkládací či rozvazovací podmínku, přičemž s ohledem na fakt, že modus služebnosti nastává zápisem do veřejného seznamu, musí být odkládací podmínka splněna před podáním návrhu na vklad do veřejného seznamu. Nabytí služebnosti může být i vedlejším ujednáním jiného právního jednání. Zejména historicky vznikala věcná břemena *in personam* nejčastěji společně s převodem zatížené nemovitosti, kdy např. rodiče darovali nemovitost dětem s podmínkou vlastního dožití.

Z pohledu zápisu se služebnosti nově zapisují do veřejného seznamu nejen k zatížené nemovitosti do části C – omezení vlastnického práva, ale i na list vlastnictví pozemku panujícího do části B1 – Jiná práva.

### **Nabytí služebnosti na základě porřízení pro případ smrti a rozhodnutím o dědictví**

Právní úprava dědictví doznala účinností NOZ rozsáhlých změn, které se promítly do mnohých hmotněprávních institutů, věcná práva nevyjímaje. NOZ výrazně posiluje vůli zůstavitele upravit dle jeho představ majetkové a sociální vztahy porízením pro případ smrti, tedy závětí, dědickou smlouvou či dovětkem.<sup>103</sup> A je tomu tak

---

*určena; postačí, je-li určena dostatečně objektivními skutečnostmi, na jejichž základě může být individualizována.*

<sup>101</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 5461/2007.

<sup>102</sup> Viz ust. § 1266 NOZ.

<sup>103</sup> Viz ust. § 1491 NOZ.

i u služebností, které má v úmyslu zřídít zůstavitel v souvislosti s rozdělením majetku po svojí smrti. Zatímco předchozí právní úpravy, zejména Obč. zák., vůli zůstavitele nepřilíš respektovaly, když umožňovaly dohodu dědiců zcela odlišnou do přání zůstavitele, v NOZ je taková možnost vyloučena, pokud ji sám zůstavitel v závěti nepřipustil.<sup>104</sup> Vyjádří-li tedy vůli zřídít služebnost k okamžiku rozhodnutí o dědictví, nelze se od tohoto přání nikterak odklonit. „Zřízení služebnosti tak za doby života zůstavitele otevírá možnost pro to, aby co nejvíce předešel budoucím neshodám mezi dědici, resp. aby co nejvíce vyhověl hospodářským, sociálním, ale také kulturním potřebám svých potencionálních dědiců.“<sup>105</sup>

Obdobný režim lze vyložit i u nové možnosti pořízení pro případ smrti, dědické smlouvy,<sup>106</sup> s tím rozdílem, že se zde jedná o dvoustrannou dohodu s budoucím tzv. smluvním dědicem, jejíž forma je veřejná a odvolatelná na rozdíl od závěti pouze se souhlasem smluvního dědice.

Přestože NOZ posílil podstatu zůstavitelova odkazu, lze se domnívat, že bude ve většině případů dědictví řešit určený soudní komisař jakožto dědictví bez vyjádření vůle zůstavitele. V takovém případě se mohou povolání dědicové při řízení o dědictví dohodnout na rozdělení dědictví, potažmo na zřízení věcného břemene na předmětu rozděleného dědictví.

### **Nabytí služebnosti vydržením**

Lze konstatovat, že institut vydržení je jako způsob nabytí zejména nemovitého majetku spíše okrajovou variantou, která se mnohdy neobejde bez dlouhých soudních sporů. Nabývání věcných břemen vydržením je o to více na okraji způsobu nabytí, protože o zřízení služebnosti lze, není-li možná mimosoudní dohoda, rozhodnout ve sporném řízení určovací žalobou. Vydržet je tedy možné právo služebnosti za předpokladu řádné, poctivé a pravé držby, a to po uplynutí vydržecí doby tří let

---

<sup>104</sup> Viz ust. § 1694 NOZ.

<sup>105</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 738.

<sup>106</sup> Dědickou smlouvou budoucí zůstavitel slibuje jiné osobě pozůstalost nebo její část a ta uvedený slib přijímá. Institut dědické smlouvy znal český právní řád do 31. prosince 1951. Tehdejší právní úprava však umožňovala uzavření dědické smlouvy pouze mezi manžely. Dědická smlouva musí splňovat stejné formální náležitosti jako závěť. Existence dědické smlouvy však nebrání tomu, aby budoucí zůstavitel nakládal za svého života svým majetkem uvedeným v dědické smlouvě.

u movitých a 10 let u nemovitých věcí. U mimořádného vydržení jsou pak tyto lhůty dvojnásobné. Praxe však může nabídnout více sporné momenty, a to především při řešení hranice, kdy vydržení směřuje k právu odpovídajícímu věcnému břemeni a kdy k právu vlastnickému, jehož podmínkou je dobrá víra v užívání věci jako své vlastní. Užívá-li držitel věc jako vlastní, nabyde ji za stejnou dobu do vlastnictví nikoli do práva odpovídajícího věcnému břemeni. Bude tedy na vůli poctivého držitele, kterým směrem své právo uplatní.

Výklad poctivé držby služebnosti dále vyvolává otázky, které souvisí se situacemi, kdy vlastník pozemku, po němž vede cesta, kterou běžně užívají např. chataři, souhlasí či mlčky respektuje přechod a přejezd vlastníků rekreačních objektů přes svůj pozemek. „K naplnění dobré víry nestačí, když tvrzené ‚právo‘ k nemovitosti bylo dlouhodobě vykonáváno, aniž vlastník nemovitosti v jeho výkonu bránil, popřípadě, že bylo vykonáváno ‚od nepaměti‘ například i jinými obyvateli obce apod. Nabyvatelovo přesvědčení o tom, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží, že nejedná bezprávně, musí být podloženo důvodem opravňujícím k takovému přesvědčení, tedy okolnostmi svědčícími o poctivosti nabytí.“<sup>107</sup> „Dobrou víru oprávněného držitele je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Při hodnocení dobré víry je vždy třeba 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.“<sup>108</sup> V takovém případě nelze hovořit o vydržení práva služebnosti nejen proto, že cestu užívá současně více osob, ale především z důvodu, že jde o užívání se souhlasem vlastníka byť bez relevantního právního titulu.

„Do vydržecí doby ve prospěch vydržitele se započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce (např. zůstavitele). Při řádném vydržení se vydržiteli, pokud je poctivý, započítává i doba, kdy věc byla rovněž u poctivého předchozího držitele, a to

---

<sup>107</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2887/2004.

<sup>108</sup> Dobrá víra zaniká v okamžiku zjištění držitele o skutečnosti, že není pravým držitelem práva, které vykonává, viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1843/2000.

takového, který svou držbu opíral o řádný právní důvod.“<sup>109</sup> Významný spor o délku započtení vydržecí doby byl veden v 90. letech, kdy byly některé nároky odpovídající vydržení zamítnuty s tím, že před rokem 1992 nebylo pozemkové vlastnictví v soukromých rukách. „Vlastnické právo k pozemku vydržením nabude osoba, která kdykoli po 1. lednu 1992 splní podmínky vydržení, stanovené § 134 ObčZ; při posuzování těchto podmínek je třeba přihlížet k době, po kterou měl oprávněný držitel pozemek v držbě před 1. lednem 1992. Dovolací soud nesdílí názor, že by v tomto případě šlo o pravou zpětnou působnost zákona, která je v zásadě nepřípustná. O takový případ by totiž šlo jen tehdy, pokud by zákon stanovil, že vlastníkem se stal oprávněný držitel pozemku ke dni, ke kterému splnil náležitosti vydržení i v případě, že by tento den předcházel dni nabytí účinnosti zákona.“<sup>110</sup> Běh vydržení lhůty se však přerušuje, není-li držba vykonávána po dobu delší 1 roku. Z vydržení služebnosti jsou obdobně jako u vlastnického práva vyloučeni zákonní zástupci a zastoupení navzájem a dále případy opatrovnictví a poručnictví.

Služebnost může vzniknout i ze zákona a z rozhodnutí příslušného orgánu. Tato práce však sleduje osud omezení vlastnického práva v soukromoprávním zájmu, proto se nebude těmto způsobům vzniku věnovat hlouběji.

### **3.3.7 Některé otázky související se zákonem vymezeným služebnostmi**

Jak již bylo řečeno výše, autoři NOZ vytyčili neuzavřenou množinu některých služebností, i když vnímáme-li nový civilní kodex jako moderní právní předpis, právě určité pojmenované služebnosti nás vracejí do dob dávno minulých a vzbuzují otázky, zdali zákon má na téměř vymizelé způsoby úpravy práv k věci cizí dávat konkrétní odpověď. Zákon tedy nabízí podrobnější úpravu devíti služebností pozemkových a dvou osobních, jež mají být do jisté míry i návodem, jak má zřízení služebnosti vypadat a co musí obsahovat. „Veškerá ustanovení o obsahu jednotlivých služebností jsou ovšem dispozitivní a nebrání odlišným ujednáním ve smlouvě. Obsah služebnosti bude patrný ze zápisu v katastru nemovitostí. Konkrétní ustanovení se však jeví jako potřebná v zájmu jasného vymezení práv v případě vydržení služebnosti. Navíc mohou být

---

<sup>109</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 414.

<sup>110</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 1. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1193/98.

vodítkem nejen pro smluvní, ale i pro rozhodovací praxi připomenutím, nač má být případně pamatováno, anebo co má být případně vzato v úvahu nebo vyloučeno.“<sup>111</sup> Zákon tedy nyní taxativně upravuje pozemkové služebnosti inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky a cesty, služebnost průhonu a právo pastvy a dále osobní služebnosti v podobě užívacího a požívacího práva.

### 3.3.8 Pojmenované služebnosti

#### Služebnost inženýrské sítě (§ 1267)

Za inženýrské sítě se považují zejména energetická a jiná vedení, dále vodovody a kanalizace.<sup>112</sup> Zřízení služebnosti inženýrské sítě tedy umožňuje oprávněnému vybudovat, vést a spravovat taková energetická vedení. Ač z pohledu vývoje práva se může legální úprava této služebnosti jevit jako správná, nelze opomenout několik nejasných konsekvencí. V první řadě zákon uvádí možnost zřídit tuto služebnost pouze ke služebnímu pozemku. V praxi se však může vyskytnout a vyskytuje vedení inženýrské sítě prostřednictvím jiné nemovitosti, nikoli pozemku, nejčastěji nezapisované do veřejného seznamu. Pokud je však historicky porušena superficiální zásada, nemusí mít ona technická stavba totožného vlastníka s vlastníkem pozemku. De lege ferenda se nabízí možnost zaměnit termín „služební pozemek“, který navíc NOZ terminologicky nevymezuje za „služebnou nemovitou věc“.

Dalším palčivým problémem je samo vymezení rozsahu služebnosti. Služebnost inženýrské sítě je služebností *in rem* zavazující vlastníka služebního pozemku umožnit vstup oprávněné osobě za účelem kontroly a údržby sítě. Chápeme-li oprávněnou osobu, tak jak ji tato část absolutních majetkových práv vykládá, pak se jedná, původní terminologií, o osobu oprávněnou z věcného břemene. Faktem však je, že tato osoba sama o sobě údržbu a správu energetického zařízení vykonávat nemůže, resp. zpravidla díky smluvním podmínkám vlastníků energetických sítí ani nesmí. Analogicky lze dovodit, že autor zákona měl na mysli kteroukoli osobu, která bude určena za osobu oprávněnou, ale není zcela bez diskuse, jak se v takovém případě zachová vlastník služebního pozemku, nejsou-li vztahy smluvních stran služebnosti bez poskvrny. Zde

---

<sup>111</sup> Viz Důvodová zpráva k NOZ str. 331.

<sup>112</sup> Viz ust. § 509 NOZ.

by absenci zákonné úpravy musel vyhodnotit soud. S tím souvisí i povinnost vlastníka služebného pozemku zdržet se jakéhokoli omezení sítě zbudované v souvislosti se smluvní služebností.

Zřízení služebnosti inženýrské sítě se úzce protíná veřejnoprávním omezením vzniku věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení. Obecně lze říci, že budování energetických sítí je doménou spíše veřejného práva viz zákon č. 128/2005 Sb., o elektronických komunikacích, či zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, nicméně v soukromoprávní oblasti, které se věnuje ustanovení § 1267 NOZ, je právní úprava nutná. Je tomu tak proto, že vybudování právního přístupu k inženýrským sítím je dnes často, nikoli však rigidně podmínkou pro získání stavebního povolení. Ostatně podobně je tomu i s právem cesty či stezky jakožto primární přístupové služebnosti.

Další, zákonem pouze obecně řešenou otázkou je rozsah služebnosti inženýrské sítě. Z předchozích ustanovení víme, že cílem institutu služebnosti je především lepší hospodářské využití panujícího pozemku. Smlouva o zřízení takové služebnosti tedy musí dispozitivně vymezit rozsah, resp. umístění vedení inženýrské sítě. Zde ovšem narážíme na otázku ochranných a bezpečnostních pásem takového vedení.<sup>113</sup> Tedy do jaké míry ve skutečnosti omezuje vlastníka služebného pozemku zřízená služebnost, a to například v souvislosti s umístěním nové stavby na služebném pozemku.

### **Opora cizí stavby (§ 1269)**

První z typizovaných služebností, které lze zařadit do skupiny archaických věcných břemen, je opora cizí stavby. Jak již bylo zmíněno v této práci, autoři rekonstrukce se mimo jiné inspirovali římským právem, zejména v oblasti věcných práv. Zde však opouštíme ryze právní pojetí služebnosti a je nutné se věnovat jejímu praktickému uplatnění. V první řadě se nelze spokojit s úvahou, že služebností opory cizí stavby si strany práva služebnosti vyřeší jednou provždy stavební řešení blízkosti svých staveb. NOZ nejenom že pojem stavby nedefinuje, ale pozapomíná i na fakt, že stavba není pouze soukromoprávní věcí. Stavba a především její statika se nevyhne

---

<sup>113</sup> Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení. Může při napětí nad 400 kV dosahovat až 30 metrů od vedení na obě strany.

zkoumání v příslušných stavebních řízeních. Stavby na hranici pozemku jsou pak povolovány pouze na tzv. výjimku.<sup>114</sup> V praxi se tedy mohou vyskytnout dva rozličné případy. První, kdy se nová stavba opře o stavbu stávající a využije tak jejích opěrných zdí, případně jiných technologických řešení, např. pilířů nebo v opačném případě, kdy nový stavebník vytvoří podmínky pro oporu již stávající stavby, např. tím že zpevní svou opěrnou zdí sousedův pozemek.

Lze tedy předpokládat, že v případě povolení nové stavby na hranici pozemku bude stavební úřad požadovat, tak jak je tomu např. u zajištění právního přístupu zřízením služebnosti cesty, aby si vlastník nové stavby zajistil možnost přístupu k opěrným zdím právě zřízením služebnosti opory cizí stavby za účelem oprav podpůrných staveb a zdí. Zde ovšem narážíme na odklon od režimu služebnosti jako takové, jež se vyznačuje především pasivitou vlastníka pozemku. V případě této služebnosti se lze domáhat po osobě vlastníka opěrné zdi, aby stavbu služebnou udržoval v dobrém stavebně technickém stavu. Pokud opěrná zeď slouží nejen oprávněnému, ale i jejímu vlastníku, což lze dovodit ve většině případů, podílejí se poměrně na jejím udržování.

Zároveň se zde opět vrátíme k superficiální zásadě, tedy k právnímu splynutí stavby s pozemkem. Z pohledu zápisu služebnosti opory cizí stavby do veřejného seznamu je jisté, že omezení vlastnického práva se projeví v zápisu služebnosti i k pozemku, na němž služebná stavba stojí, je-li vlastník totožný. Taktéž oprávnění vyplývající ze služebnosti by mělo být zapsáno k pozemku oprávněného.

Je pravděpodobné, že služebnost opory cizí stavby nebude využívána v hojně míře, pokud se nestane součástí podmínek ve stavebním řízení u staveb v režimu výjimky. Stávající stavby mají své právní vztahy upravené kolaudací a tam, kde je právní stav pokojný, nebude zapotřebí čerit vody novým věcným právem.

---

<sup>114</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, stanoví, ze kterých požadavků lze povolit výjimku. K rozhodnutí o výjimce je příslušný stavební úřad, který je příslušný rozhodnout ve věci samé, tedy o umístění či povolení stavby, případně k vydání územního souhlasu nebo souhlasu s ohlášenou stavbou. Rozhodnutí o výjimce sice určuje parametry umístění či provedení stavby, oprávnění k její realizaci však samo o sobě nezakládá. V tomto ohledu je „pouze“ podkladem pro územní rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, stavební povolení či souhlas vydávaný k ohlášené stavbě.

### **Služebnost okapu a právo na svod dešťové vody (§ 1270 a § 1271)**

Dalšími, tradičními římskoprávními služebnostmi recipovanými v nové právní úpravě jsou služebnosti, upravující svod dešťové vody.<sup>115</sup> Tyto služebnosti patřily ve starém Římě k domovním služebnostem a jejich úprava byla široká a dosti kasuistická.<sup>116</sup> NOZ řeší však úpravu těchto práv v obecné a úsporné podobě s přihlédnutím k faktu, že problematika svodu vody není téma, kde by docházelo k právním diskusím vyjma pochybností o samotné podstatě práva.

Služebnost okapu je tedy právo oprávněného svádět vodu, jež se zachytí na střeše jeho stavby pomocí určitého zařízení, nejčastěji okapní roury či žlabu na cizí nemovitou věc. Jak již bylo zmíněno, autoři zákona zde pozapomněli na termín oprávněného či panujícího pozemku a terminologicky vágně uvedli pouze: „Kdo má právo.“ Dále se zmiňují o svodu dešťové vody na cizí nemovitou věc, což je termín vzhledem k výkladu pojmu velmi široký. Faktem zůstává, že tato nová služebnost je v praxi využitelná nejen tam, kde dosud právní poměry upraveny nebyly, ale především v situacích, kde svod vody působí škody na cizí nemovité věci, jakými mohou být eroze půdy či podmáčení staveb. Tedy v hojně rozšířených situacích přímých imisí.<sup>117</sup> Oprávněný z této služebnosti musí zároveň udržovat stav svodu ve způsobitelném stavu a nerozšiřovat plochu, na níž by se voda zachytila. Diskutabilní zůstává povinnost oprávněného odklízet sněh v případě, napadne-li mnoho sněhu. Ustanovení neřeší, zdali má povinný odklidit sněh z celé střechy, tak aby snížil množství vody anebo pouze z okapu, což by odpovídalo výkladu věty první odst. 2 § 1270. Neplní-li oprávněný svou povinnost, čímž v příčinné souvislosti nepřiměřeně zatěžuje služebnou nemovitou věc, je krajním řešením žaloba na ochranu držby.

Ust. § 1271 je pak k předchozímu komplementárním ustanovením, kdy naopak právo svědčí vlastníkovému pozemku, na nějž voda stéká. V praxi se bude nejčastěji jednat o situaci, kdy oprávněný využije sousedovy střechy pro svod dešťové vody, která by se

---

<sup>115</sup> Římané rozlišovali svod dešťové vody na cizí pozemek buď žlabem (*ius fluminum*), nebo skapáváním (*ius stilicidiorum*).

<sup>116</sup> K domovním (městským) pozemkovým služebnostem náleží právo stavět budovu do výšky a zastínit sousední nemovitost nebo naopak do výšky nestavět, a dále právo svádět na sousední střechu nebo pozemek dešťovou vodu okapem nebo naopak nesusvádět.

<sup>117</sup> Viz ust. § 1013 NOZ.



jinak vsákla do země, a tuto okapem svede do svých kádí a sudů. V takovém případě nese ke své tíži veškeré zařízení k tomu potřebné, které musí na své náklady zároveň udržovat ve stavu, kdy nijak nezatíží služebnou nemovitou věc. Zde je na místě pozastavit se, zdali i tato marginální a veskrze běžná sousedská dohoda má mít vlastní oporu v zákoně.

### **Právo na vodu (§ 1272)**

Rozšířenou a naopak velmi potřebnou původní římskou služebností je právo na vodu *servitus aquaehaustus*. Potřeby zajištění trvalého vodního zdroje a především právního přístupu k němu si byli Římané dobře vědomi, a proto tato oprávnění spojili do společné služebnosti. Stanovili však povinnost vykonávat tuto služebnost současně. Pokud oprávněný využíval pouze cestu přes služební pozemek, aniž by čerpal vodu, právo služebnosti ztratil.<sup>118</sup> Právě přístup je signifikantním znakem této služebnosti, bez něhož by nemohla být naplněna hospodářská účelnost tohoto práva. NOZ tedy stanovuje v odst. 1 výše uvedeného ustanovení, že přístup na cizí pozemek k právu na vodu neodmyslitelně patří. Při zřizování služebnosti práva na vodu je nutné stanovit jak způsob a rozsah přístupu, tak v některých případech i objem odčerpané vody. Zde NOZ opět naráží na střet s veřejnoprávní úpravou stavebního zákona a také zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, tzv. vodní zákon, při zřizování studní. „Před vydáním vodoprávního rozhodnutí u studny jako stavby se totiž stanovuje maximální denní, popř. roční odběr, který sleduje vliv na kvalitu a množství vody ve stávajících studních. Přílišný odběr totiž může způsobit depresi hladiny spodní vody a pokles vydatnosti ostatních studní. Nabízí se otázka, zda pomocí soukromoprávního institutu bude do budoucna možné takové oprávnění překračovat. Odpověď je zřejmě negativní.“<sup>119</sup> V případech, kdy taková omezení neexistují, je režim obdobný jako u ostatních služebností, tedy že odběr vody je závislý na potřebě panujícího pozemku.

Ustanovení odst. 2 pak rozšiřuje služebnost práva na vodu o možnost odvádět vodu vodovodním zařízením k tomu určeným, které na své náklady oprávněný zřídí.

---

<sup>118</sup> Viz Digesta Iustiniani 8. 6. 17 *ex variis lectionibus Labeo ait, si is, qui haustum habet, per tempus, quo servitus amittitur, ierit ad fontem nec aquam hauserit, iter quoque eum amisisse.*

<sup>119</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 780.

Jedná se o totožné ustanovení vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937.<sup>120</sup> Vodovod může mít z pohledu stran služebnosti využití jak pro služební pozemek, kdy odvádí přebytek vody ze studně, tak pro panující pozemek, kdy zajišťuje potřebný zdroj vody. Z obou ustanovení pak platí, že pokud zdroj vody či vodovod užívá vlastník i oprávněný společně, podílejí se solidárně i na jeho údržbě a správě.

### **Služebnost rozlivu (§ 1273)**

Zcela novým věcným právem k věci cizí z řad služebností je služebnost rozlivu. Je služebností, jež reaguje na časté výskyty povodní na našem území a umožňuje soukromoprávní cestou upravit práva a povinnosti stran služebnosti v případech, kdy je nutné v zájmu ochrany majetku a zdraví osob umožnit rozliv zvýšené hladiny toku na pozemky povinného.

Na rozdíl od ostatních služebností je v tomto případě předem specifikován subjekt oprávněného a tím je vlastník vodního díla. Pojem vodního díla nalezneme v § 55 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona.<sup>121</sup> Služebnost rozlivu zároveň vymezuje situaci, za níž je služebnost účinná a tou je povodeň, kterou se podle § 64 téhož zákona rozumí přechodné výrazné zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda již zaplavuje území mimo koryto vodního toku a může způsobit škody. Mimo tuto krajní situaci je podobně jako u služebnosti inženýrských sítí umožněno oprávněnému vstupovat na služební pozemek za účelem správy a údržby potřebných zařízení. I zde narazíme na analogii s veřejnoprávní úpravou věcných břemen vznikajících vyvlastněním. Je pravděpodobné, že v praxi bude dobrovolné zřízení takové služebnosti spíše okrajovou variantou. Vlastník postiženého pozemku bude spíše hledat varianty případného odškodnění za újmu způsobenou povodněmi než ponechávat věc v rukou majitele vodního díla, který, a to je na této služebnosti nejspecifičtější, sám nedokáže odhadnout, do jaké míry povodeň postihne služební pozemek. Tzn., služebnost rozlivu sice umožní legálně využít louku, paseku či

---

<sup>120</sup> § 287 „Kdo má právo, aby vodu s cizího pozemku na svůj anebo se svého na cizí pozemek sváděl, je také oprávněn, aby na svůj náklad zřídil a udržoval k tomu potřebná zařízení. Míra těchto zařízení se řídí potřebou panujícího pozemku.“

<sup>121</sup> Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod a k úpravě vodních poměrů.

pole k řízenému rozlivu, ovšem bez garance maximální míry rozsahu. Takovou nepředvídatelnost u jiných služebností nenalezneme. Zároveň je třeba podotknout, že zřízením služebnosti rozlivu postihujeme sice primárně pozemek, ale díky již zmíněné superficiální zásadě se sekundárně týká i staveb na služebném pozemku umístěných.

### **Služebnost stezky, průhonu a cesty (§ 1274, § 1275, § 1276)**

Tradiční římská úprava tzv. venkovských služebností vstupu a přechodu či honby dobytka přes cizí pozemek našla místo i v ABGB 1811 a posléze i ve vládním návrhu předválečného občanského zákoníku z roku 1937.<sup>122</sup> Rozdělení služebností na konkrétní rozsah přechodu může působit archaicky, a to i v důsledku nepropojení jednotlivých práv, na rozdíl od římské úpravy. Ta například právo stezky subsumovala pod právo cesty, kdy osoba, která měla právo cesty, měla zároveň právo stezky a průhonu.<sup>123</sup>

Dnešní úprava oddělila rozsah jednotlivých služebností, což má v praxi za následek, že není zcela zřetelné, zda osoba, jež má právo průhonu přes služebný pozemek, má i právo chůze, bez zvěře, přestože není držitelem služebnosti stezky. Je zde sice možné dovodit inkluzi méně zatěžující služebnosti do práva vyšší intenzity *a maiori ad minus*, ale zákonné vymezení jej nezmiňuje. Ba naopak vylučuje inkluzivní princip u služebnosti cesty, která nezahrnuje právo průhonu.<sup>124</sup>

Služebnost stezky tedy umožňuje chodit a lidskou silou se dopravovat přes služebný pozemek nejen oprávněnému, ale i osobám, jež by za oprávněnou osobou přicházely a odcházely. „Dopravou lidskou silou se rozumí i technické prostředky lidskou silou poháněné, oprávněný tak může přes pozemek jezdit na lyžích, bruslích, na kole, koloběžce a podobném náčiní, nechat se nosit na nosítkách nebo vozit v rikše. Služebnost však již nezahrnuje právo vjíždět na pozemek na zvířatech, povozech zvířaty

---

<sup>122</sup> Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník v Praze 1937, ust. § 282: *Služebnost stezky dává právo po ní choditi nebo lidskou silou dáti se dopravovati, pak právo, aby po ní také jiní k oprávněné osobě přicházeli. Se služebností průhonu dobytka je spojeno i právo jezdit ručními vozidly. Služebnost vozové cesty dává právo jezdití všelikými vozidly.*

<sup>123</sup> Paulův fragment D 8. 6. 2.: *nam ire quoque per se eum posse qui actum haberet.* „Neboť je jasné, že ten, kdo má právo průhonu, má rovněž právo chůze.“

<sup>124</sup> Viz ust. § 1276, odst. 2 NOZ.

tažených, popř. motorovými vozidly (i kdyby jejich motor nebyl v činnosti).<sup>125</sup> I zde pro rozsah oprávnění platí zásada potřeby panujícího pozemku, a to především v situacích, kdy rozsah služebnosti nebyl výslovně ujednáno. Lze tedy dovodit, že v případě, kdy je součástí panujícího pozemku stavba, a to i komerčního druhu, pak mají oprávnění pohybu přes cizí pozemek i osoby, které zde například vykonávají zaměstnání. Podobně je tomu v případě, kdy na panujícím pozemku stojí nájemní dům. V takovém případě mají právo chůze a pohybu lidskou silou nejenom stávající nájemníci, ale i ti budoucí.

Služebnost průhonu jakožto další tradiční venkovské věcné břemeno umožňuje oprávněnému vést či hnát dobytek přes služební pozemek, případně na zvířatech přes služební pozemek jezdit, či se jimi nechat táhnout. Naproti tomu zřízení této služebnosti neumožňuje po služebním pozemku jezdit motorovými vozidly. Tuto služebnost též dle odst. 2 nelze zřídit k pozemku, jenž plní funkci lesa. Takové jednání by bylo zároveň v rozporu s veřejnoprávním předpisem, konkrétně zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích (tzv. lesní zákon). Pokud tedy nastane situace, kdy veřejnoprávní orgán rozhodne o změně užívání pozemku na pozemek lesní, zanikne ex lege i služebnost průhonu k tomuto pozemku.

Důvodová zpráva k NOZ obhajuje potřebu této služebnosti jednak historickými východisky a dále pak potřebou právní úpravy k rozšiřujícímu trendu agroturistiky a hipoturistiky. Zde lze však s oprávněnou obavou namítnout, že v praxi je myšlenka na zřízení služebností ve prospěch jezdeckých klubů či spolku za účelem vyjížděk na koních spíše naivní. Naopak jako legitimní se jeví využití v zemědělském a hospodářském odvětví, zejména tam, kde dobytek překonává cestou na pastvu větší vzdálenosti.

„Služebnost vozové cesty je právo při služebnosti stezky a právo jezdit trakařem i právo vláčeti těžká břemena, jakož i právo jedním nebo několika potahy a k jakýmkoli hospodářským účelům panujícího pozemku, nikoli však právo volně puštěný dobytek

---

<sup>125</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. op. cit. s. 982.*

hnáti.“<sup>126</sup> Služebnost cesty je častým, jistě nutným a taktéž tradičním soukromoprávním řešením situací, kdy strana, jež požaduje zřízení služebnosti cesty má za to, že díky služebnosti hospodárně lépe v budoucnu využije svůj pozemek anebo v případech absence jakéhokoli právního přístupu k pozemku. Na rozdíl od předchozích zákonných úprav je nutné podle platné právní úpravy služebností vymezit rozsah služebnosti s vysokou mírou určitosti. V případě služebnosti cesty se tedy nevyhneme geometrickému plánu, který rozsah služebnosti vytyčí. Jak bylo řešeno výše, služebnosti vznikají v soukromém právu konsenzuálně smlouvou. Je na místě, aby kromě řečeného geometrického plánu bylo smluvně určeno například zatížení cesty, jedná-li se o cestu např. s nepříznivým geologickým podložím či cestu vedoucí ke komerční nemovitosti. Otázka nákladů na správu a údržbu cesty, ač je upravena samostatným odstavcem 3 § 1276, není odlišná od obecné úpravy, kdy náklady na údržbu předmětu služebnosti nese oprávněný a vlastník se podílí na úpravě cesty, za předpokladu, že ji taktéž užívá. Autoři zákona zde však ne zcela logicky doplňují rozsah správy i na mosty a lávky, jako by se snad domnívali, že s cestou jako takovou tyto konstrukce nijak nesouvisí. Zároveň není zcela výstižné užití sousloví „poměrně přispívá“, kdy za situace, bude-li uživatelem cesty pouze oprávněný, lze dovodit, že ačkoli má přispívat poměrně, bude beztak náklad na správu pouze na něm.

### **Nezbytná cesta § 1029**

Jako komplementární ustanovení ke služebnosti cesty lze uvést právo nezbytné cesty. V minulých právních úpravách opomíjený institut je potřebný tam, kde pozemek postrádá právní přístup, což fakticky způsobuje jeho znehodnocení a snížení hospodářské využitelnosti. O potřebě exaktní právní úpravy se lze přesvědčit i z bohaté judikatury, která rozšiřovala strohý výklad pojmu nezbytné cesty, resp. cesty ke stavbě v Obč.Z.<sup>127</sup> Ačkoli je svou podstatou nezbytná cesta omezením vlastnického práva, a to i s možností vzniku soudním rozhodnutím, nejedná se o veřejnoprávní titul. Od služebnosti cesty se tedy liší především tím, že je *ultima ratio* sousedského soukromoprávního sporu o přístup, nikoli pouze co do komfortu a snadného přístupu,

---

<sup>126</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky č. 1052 (Vážného sbírka).

<sup>127</sup> Srov. ust. § 151o, odst. 3. *Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.*

ale především co do primární využitelnosti pozemku bez právního přístupu. Je zároveň, jak z názvu vyplývá, cestou nezbytnou a má tedy, na rozdíl od služebnosti, plnit pouze funkci nezbytnosti, nikoli neomezenosti přístupu na pozemek.

Vznik nezbytné cesty je tedy podmíněn absencí právního přístupu na pozemek či zřejmou nedostatečností přístupu, za předpokladu, že vlastník takto nepřístupného pozemku nemůže zajistit svůj přístup jiným způsobem prostřednictvím veřejných cest, zřízením smluvní služebnosti či pachtu. V takovém případě soud, vyhově-li žalobě, zřídí právo nezbytné cesty takovým způsobem, který nejméně omezí vlastníky přiléhajících pozemků, přičemž samotná cesta musí navazovat na veřejnou komunikaci či pozemek, který již bude mít cestu některým z hmotněprávních titulů vyřešen. Veřejnou komunikací se při tom pro účely tohoto institutu nemyslí cesta, jež je pouze ve vlastnictví státu či státem kontrolovaných subjektů. Veřejnou komunikací se míní jakákoli cesta, jejíž dlouhodobě neměnný účel je dán například územním plánem obce či je veřejně jako cesta využívána, a to i přesto, není-li jako cesta registrována. Zde dochází k výkladové roztříštěnosti. Ačkoli nezbytná cesta sleduje zajištění faktického přístupu na pozemek, nelze opominout rovinu právní, bez které není jistota trvalého a klidného užívání nemovitosti zajištěna. Zřídí-li tedy soud nezbytnou cestu v rozsahu vedoucí až k jiné cestě, která svou úlohu plní pouze z historického hlediska, pouze problém přístupu oddaluje do chvíle, kdy vlastník takové „lidové“ cesty přístup po ní znemožní.<sup>128</sup> Nemusíme příliš bádát, abychom v katastrálních mapách našli situace, kdy cesty vznikaly samovolně tam, kde bylo potřeba, zejména s ohledem na zemědělské využití polností. Postupem času se tyto pole a louky staly součástí rozšiřující se městské i rekreační aglomerace, kdy došlo k postupné parcelaci, nicméně v řadě případů včetně tradiční polní cesty. V lepší variantě připadla cesta či úvoz jednomu vlastníku, který neregistrovanou cestu nechal nadále v užívání za obecných zvyklostí, či dokonce zřídil věčná břemena přiléhajícím pozemkům. Takové případy známe zejména z restitučních řízení, kdy byly zemědělské a lesní celky vráceny jednomu šlechtickému rodu.<sup>129</sup>

---

<sup>128</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 576/2009.

<sup>129</sup> Po roce 1989 bylo rozhodnuto o částečném odčinění majetkových křivd, kterých se dopustil předchozí režim (zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku). Stalo se tak v největším rozsahu ze všech postkomunistických zemí. Po přijetí restitučních zákonů na začátku 90. let minulého století podali potomci bývalé šlechty kolem dvou set žádostí o navrácení hradů, zámků, lesů, rybníků a dalších nemovitostí, o které přišli při revizi pozemkové reformy 1947 či

V jiném, méně zdařilém řešení byla neregistrovaná cesta rozdělena mezi více vlastníků. Zde je nutné podotknout, že z katastrálních map není možné vyčíst, že na pozemku je dlouhodobě používaná cesta. Cesta, která není zapsaná, či není změněn její způsob užívání, není z map zřetelná. Náznak cesty je možné rozeznat až při postupné digitalizaci pozemků, která část svých dat ztotožňuje s historickými podklady starých map a pozemkových knih. Faktické rozdělení cesty mezi více vlastníků lze řešit geometrickým zaměřením, změnou užívání a následně zapsáním do veřejného seznamu v podílovém spoluvlastnictví.

Není-li možné prostřednictvím např. nájemní smlouvy, či ještě lépe služebností zřídit přístup k nepřístupnému pozemku, žalobce, tedy vlastník nepřístupného pozemku v žalobě vymezí rozsah nezbytné cesty a označí dotčené pozemky. Pokud by se žalobce domáhal zřízení nezbytné cesty způsobem, který by pro jeho účel nejpříjemnější, nebude cestou nejkratší, bude soud toto hledisko posuzovat a musí zohlednit i jiné možnosti zřízení přístupu, a existuje-li taková možnost, pak žalobu pravděpodobně zamítne. Soud zde mimo jiné zohlední princip proporcionality, kdy nelze zatížit pozemek do té míry, pokud by škoda či omezení na pozemku převyšovalo užitek, jež by oprávněný z nezbytné cesty měl.<sup>130</sup> Překročila-li by škoda na sousedově pozemku užitek vlastníka nepřístupného pozemku, pak soud neměl zřízení nezbytné cesty povolit. Stejně tak by měl rozhodnout soud v případě, kdy si nedostatek přístupu způsobí ten, který o nezbytnou cestu žádá, a to hrubou nedbalostí či úmyslně.<sup>131</sup> Zde je na místě polemika s autory kodexu, co si lze představit pod pojmem hrubé nedbalosti v souvislosti s právním přístupem k nemovitosti. Výklad ustanovení vede k úvaze, že takové úmyslné hrubé nedbalosti by se dopustil pravděpodobně ten, kdo by převedl vlastnická práva ke všem sousedním pozemkům, čímž by prakticky „odřízl“ svůj právní přístup. V takovém případě by se pravděpodobně zřízení nezbytné cesty domáhat nemohl. Naproti tomu koupě nemovitosti bez právního přístupu není ničím výjimečným a takové jednání nelze za nedbalost považovat.

---

omezením pozemkové držby na 50 ha v roce 1948, bylo mezi nimi i 75 žádostí o navrácení majetku konfiskovaného na základě Benešových dekretů. Do současnosti byly původním majitelům vráceny více než čtyři desítky hradů a zámků. K neúspěšnějším restituentům patří Lobkowiczové, Colloredo-Mansfeldové, část rodu Kinských, orlická větev Schwarzenbergů, Kolowratové či potomci rodu Sternbergů.

<sup>130</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2711/2011.

<sup>131</sup> Viz ust. § 1032 odst. 1 písm. b) NOZ.

O právu nezbytné cesty rozhodne soud ve prospěch vlastníka nemovité věci. Tím se NOZ výrazně liší od předchozí právní úpravy, která umožňovala zřídit právo nezbytné cesty pouze ve prospěch vlastníka stavby. Tento zákonný úzus vycházel z popření superficiální zásady, ale zároveň neumožňoval využít institut nezbytné cesty vlastníkům např. zemědělských pozemků, kteří bez cesty nedostali na pozemek zemědělské stroje. V případě platné právní úpravy je tedy legitimován vlastník nepřístupné nemovité věci jakožto i držitel věcných práv k věci cizí, například práva pastvy či užívacího práva.

Z pohledu budoucího výkonu práv se jako věcněprávně čisté řešení nabízí zřízení nezbytné cesty formou služebnosti. Tedy věcného, trvalého práva absolutní povahy k věci cizí, a to nejlépe *in rem*. V opačném případě lze zřídit nezbytnou cestu pouze jako právo obligační, s čímž souvisí i otázka právního nástupnictví. Je nanejvýš žádoucí, aby každé omezení vlastnického práva k nemovitostem, mezi něž právo nezbytné cesty bezesporu patří, podléhalo vkladovému řízení a bylo zapsáno do veřejného seznamu. Pouze takovým způsobem lze *de lege ferenda* ochránit právní jistotu budoucího nabyvatele zatíženého pozemku. Ten bez publicity takového omezení nemá jinou možnost zjistit obsah závazkového vztahu, a tedy ani míru zatížení pozemku, jenž má být předmětem převodu. Právo nezbytné cesty lze oprávněně považovat za omezení nemovité věci nikoli malého rozsahu, které by mohlo značně znepříjemnit užívání pozemku novému vlastníku. Zcela jistě zde nebude přijatelné spoléhat na poctivost převodce, že toto omezení dobrovolně publikuje. Není na místě ani námitka o odpovědnosti za vady věci a s tím související náhradě škody či relativní neplatnosti právního jednání. Tyto právní vady a jejich následky přicházejí *ex post* po převodu vlastnických práv a zpravidla i po zaplacení kupní ceny, čímž vystavují nabyvatele, který jedná v dobré víře, značnému riziku vlekových se sporů.

Ať už soud rozhodne o právu nezbytné cesty k již existující komunikaci, anebo bude nutné vybudovat cestu novou, nese tyto náklady ke své tíži oprávněný, resp. ten, v jehož prospěch se právo zřizuje. Stejně je tomu u otázky náhrady za zřízení nezbytné cesty. Podobně jako v případě institutu vyvlastnění ve veřejném zájmu náleží



i v případě nezbytné cesty za její zřízení náhrada.<sup>132</sup> Ke zjištění výše náhrady bude soudem povolán znalec. Náhrada nese znaky odčinění jednak za újmu majetkovou i nemajetkovou a dále úplatu za faktické zřízení omezení vlastnického práva. „O nemajetkovou újmu může jít například v důsledku častějšího pohybu osob po nezbytné cestě či obtěžování pohledy. O majetkovou újmu by se mohlo jednat v případě, že by se v důsledku otřesů těžkých zemědělských strojů narušilo podloží či statika povinného pozemku apod.“<sup>133</sup> Odst. 2 § 1030 pak příkazuje oprávněnému z nezbytné cesty poskytnout jistotu přiměřenou případné škodě, která by nezbytnou cestou vznikla. Lze obecně říci, že jakékoli jistotní plnění naráží na problematiku nejenom právní, ale i např. daňovou. Jistota<sup>134</sup>, jež by spočívala nikoli v ručení, ale v peněžním plnění, by jistě měla být, obdobně jako např. u pronájmu, spravována na odděleném účtu, a měly by být řádně vypořádány úroky z ní plynoucí.

Pominou-li důvody pro vedení nezbytné cesty, například vybudování obecní komunikace, soud nezbytnou cestu na návrh vlastníka dotčeného, resp. omezeného pozemku zruší. Vlastník pozemku je povinen vypořádat oprávněnému jistotu. Náhrada za právo nezbytné cesty se oprávněnému nevrací, a to ani v poměrné výši.

Poměrně velkoryse pojatý institut nezbytné cesty v některých ustanoveních vychází z velké části ze zákona č. 140 /1896 o propůjčování cest nezbytných. Je tomu tak např. v případě, kdy soud přikáže zřídit právo nezbytné cesty způsobem vybudování nové umělé cesty. Za takových okolností může vlastník omezeného pozemku soud žádat o převedení odpovídající části pozemku do vlastnictví oprávněného, samozřejmě za náhradu určenou znalcem, která akcentuje i znehodnocení zmenšeného pozemku. „*Bude-li třeba cestu umělou založiti, vlastník usedlosti zavazené má právo žádati, aby vlastník cestu potřebující přejal pozemek pro cestu nezbytnou potřebný ve vlastnictví své. V takové případnosti přihlédáno buď při určování zákupného netoliko k hodnotě pozemku, který má býti postoupen, nýbrž také k znehodnocení, které utrpí část usedlosti*

---

<sup>132</sup> Viz ust. § 1030 NOZ.

<sup>133</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 101.

<sup>134</sup> Zajištění již existujícího nebo budoucího závazku různého druhu složením částky peněz. Povinnost dát jistotu je stanovena buď zákonem, nebo smlouvou.

*příslušnému vlastníku zbylá, zvláště také k znesnadněnému hospodaření na zbytku usedlosti, které snad způsobeno bylo odstoupením.*<sup>135</sup>

Praktický příklad, jež uvádím v souvislosti s právními tituly umožňujícími faktický i právní přístup na pozemek, je odrazem skutečnosti, kdy ani jedno z výše uvedených řešení nebylo použito, což má za následek neutěšený stav, kdy byla na pozemku, který je veden ve veřejném seznamu jako zahrada ve vlastnictví soukromé osoby a jehož součástí je cesta, byť pouze historicky vedena, zřízena obcí ulice pojmenovaná místním názvem včetně veřejného osvětlení a inženýrských sítí. Takto vedená ulice je spravovaná v režimu, jakoby tato část soukromé zahrady byla ve vlastnictví obce. Ulice je volně přístupná, včetně odvozu odpadu a průtahu sněhu. Vznikla tak situace, kdy několik desítek osob využívá pro příjezd ke svým trvale obydleným domům část zahrady jiného vlastníka bez právního titulu, kdy tato část zahrady je zároveň veřejnou ulicí a adresou trvale bydlících. Je samozřejmě zarážející, že obec pojmenovává ulici, buduje inženýrské sítě a veřejné osvětlení na pozemku, který není v jejím vlastnictví, resp. ke kterému nemá jediný právní titul jakkoli s ním nakládat. Při dotazu vzneseném na stavební odbor příslušné obce jsem byl ujištěn, že cesta je vedena v územním plánu jakožto veřejná komunikace, přestože obec ví, že není v jejím vlastnictví, nicméně tento pokojný stav zde trvá více než 60 let. Vlastník prý není ochoten jednat o zřízení služebností pro nepřístupné pozemky a obec naproti tomu není ochotna jednat o odkoupení cesty. Svou roli zde hrají pravděpodobně i osobní animozity. Dotazem vzneseným na vlastníka pozemku bylo zjištěno, že cesta zde opravdu vede od počátku minulého století, kdy dnes téměř kompletně obydlené stráně byly bramborovými poli. Cesty jako tato vznikaly samovolně především při dopravě koní na orbu. Později se při parcelaci již pozapomnělo na chybějící titul a cesta byla nadále zpevňována a upravována na náklady těch, jimž sloužila. Podobných příkladů samovolných cest a přístupů jistě najdeme v katastrálních mapách mnoho. Tento vybraný příklad má sloužit k popisu situace, kdy by jistě bylo možno uplatnit některé instituty rozebírané v této práci. V první řadě, pokud by nebylo možné dosáhnout dohody, pravděpodobně by se jednalo o možnost vydržení služebnosti cesty. V případě,

---

<sup>135</sup> Srov. § 7 zákona č. 140/1896 o propůjčování cest nezbytných.

nebyla-li by prokázaná dobrá víra vydržitela, přišla by na řadu otázka možné žaloby na zřízení nezbytné cesty.

Instituty upravující právní i faktický přístup k nemovitým věcem ať už ve veřejnoprávním či soukromoprávním zájmu byly vždy ohraničeny laickou i odbornou diskusí. Rovnováhu mezi potřebou vyšší využitelnosti nepřístupných pozemků a nedobrovolným omezením vlastnického práva hledají civilní kodexy stále. Od těch rigidních po právně liberální.

### **Právo pastvy**

Služebnost pastvy dobytka jakožto polní pozemkové právo patří k legislativně nejširší úpravě mezi věcnými právy k věci cizí a z pohledu moderního civilního kodexu k úpravě výkladově problematické. Tvůrci zákona na jednu stranu odvracejí kritiku z absurdity a zbytečnosti takové úpravy nemalým významem pastvy pro drobné hospodáře. Lze však namítnout, že autoři zákona s takovou logikou zřejmě neměli daleko k úpravě podobných archaistických věcných práv, jako např. práva prorazit v cizí zdi okno,<sup>136</sup> protože v duchu obhajoby práva pastvy je logické, že i okno v cizí zdi může oprávněnému usnadnit život. Pět nadbytečných paragrafů upravuje nejen základní pojem služebnosti pastvy, ale zachází do vyložených krajností, kterými jsou počty zvířat bez sajících mláďat zabezpečených dostatkem krmiva či vyloučení znečištěných a nemocných zvířat z pastvy na cizím pozemku. Ačkoli princip autonomie vůle řadí tvůrci NOZ k základním východiskům nové úpravy, zde zcela tuto zásadu popírají, jako by zapomněli, že úprava věcných práv v soukromoprávním zájmu je věcí především konsensuální, nikoli veřejnoprávně vynutitelnou. Zároveň opomíjejí, že při rekodifikaci zákona samostatně upravili institut pachtu pozemku,<sup>137</sup> který pro účely pastvy dobytka přiléhá mnohem praktičtěji. Vzhledem k výše uvedenému lze de lege ferenda navrhnout postačující úpravu ve znění: „*Právo pastvy zakládá právo pást na služebném pozemku vyjma lesních pozemků veškerá hospodářská zvířata a to v době obvyklé pro pastvu.*“

---

<sup>136</sup> Jedná se o starou římskou domovní služebnost.

<sup>137</sup> Viz ust. § 2332 NOZ.

## Uživací právo

Naproti výše uvedeným pozemkovým služebnostem jsou práva užívací a poživací právy osobními *servitutes personales*, tedy zřízenými ve prospěch oprávněné konkrétní osoby, která má právo užívat pro svou potřebu druhově určenou movitou či nemovitou věc či v určitých případech věc zastupitelnou. Patří sem tedy takové, u nichž osoba oprávněná jest určena individuálně a věcí služebnou je věc movitá i nemovitá (hmotná nebo nehmotná).<sup>138</sup> Právo užívání nepřechází na právní nástupce, ač zákon takovou možnost nevylučuje, a zaniká tedy s osobou oprávněnou, tedy okamžikem úmrtí u fyzické a zánikem u právnické osoby. Uživacím právem tedy dává vlastník věci k dispozici svou věc jiné osobě, která ji bezplatně či za úplatu užívá a stejně tak bere z věci užitky a plody.<sup>139</sup> Ačkoli služebnost užívání, zejména u věcí nemovitých, může navodit zdání podobnosti s pozemkovými služebnostmi, užívací práva jsou mnohem širší. Zatímco například právo chůze umožňuje pouze přechod přes služebný pozemek, užívací služebnost poskytuje oprávněnému právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Jde tedy o široké pojetí obsahu práv, které může oprávněný a členové jeho domácnosti uplatnit, kdy jsou povinni pouze zachovat užívanou věc v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

S právem užívání je možné se nejčastěji setkat při převodu vlastnického práva formou darování, kdy si osoba dárce vymění držbu tohoto práva do konce svého života. Je tedy omezením vlastnického práva působícím erga omnes a zatěžujícím nemovitost bez možnosti jednostranného odstoupení či zrušení. Tím se užívací právo nejzásadněji liší od práva nájmu, které je za určitých, zákonem daných okolností, vypověditelné jednostranně a poskytuje tak uživateli menší míru právní jistoty. Uživatel však nesmí nakládat s užívanou věcí nad rámec oprávnění, zejména nesmí věc zcizit, pronajmout či propachtovat, stejně tak jako nesmí bez svolení vlastníka zasahovat do věci například stavebními úpravami. Věta druhá § 1283 NOZ pak nezakládá možnost automatického rozšiřování služebnosti užívání dle zvýšení potřeb oprávněného, vyjma běžných životních situací, např. narození potomka. Je na místě otázka, do jaké míry může dojít ke kolizi práv vůči užívané věci, kdy například vlastník tutéž věc pronajme a zároveň

---

<sup>138</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *op. cit.* s. 817.

<sup>139</sup> KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské*. Praha, 1934, 388 s. Publikace Všehrdu. s.16

jiné osobě zřídí užívací právo.<sup>140</sup> S ohledem na ustanovení bránící nájemní vztah a práva nájemce obzvlášť není možné dovozovat ze zřízení užívací práva jakožto věcného práva spočívající ve faktickém výkonu práva věc užívat jako vlastní (s výjimkou výše uvedeného) zánik dříve existujícího nájemního vztahu. A to i vzhledem k faktu, že stejně tak nezaniká nájemní vztah přechodem k vlastnictví. Pro řádný výkon užívacího práva je však možnost věc užívat stěžejně i s ohledem na možný zánik služebnosti v případě jejího nevyužívání, resp. opuštění nemovité věci, která je vtělena v tomto případě do věcného práva. Vzhledem ke skutečnosti, že právo nájmu se, pokud se strany nedohodnou jinak, do veřejného seznamu nezapisuje, vyplývá ze zamlčení této právní vady odpovědnost vlastníka vůči oprávněnému z práva užívání. Stejně tak je vyloučeno, aby vlastník zatížené věci, v našem případě nejčastěji věci nemovité, jakkoli znemožnil či omezil oprávněného v jeho výkonu práv např. zřízením jiné služebnosti či práva užívání. Tím se nemá na mysli omezení ve smyslu veřejnoprávním (např. vyvlastněním či veřejnoprávním věcným břemenem) či omezením soukromoprávním (např. zástavní smlouva), která jakožto zajištění určitého závazku do výkonu užívacích práv nezasahuje.

Za určitých okolností dochází k situaci, kdy služební věc nejen slouží užívání, ale i plodí užitky. Ty primárně využívá osoba oprávněná a analogicky všichni členové jeho domácnosti. Ust. § 1284 NOZ však stanoví, že veškeré zbylé plody a užitky, jež oprávněná osoba nespotřebuje, nebo o ně nejeví zájem, patří vlastníkově služební věci. Tím nemusejí být pouze plody dřevin a záhonů v případě pozemků, ale například i část služební věci, kterou oprávněný neužívá (sklepy, garáž atd.). Takové užitky, resp. nevyžívané části služební věci může vlastník dále zužitkovat, např. pronajmout třetí osobě.

Přestože užívací právo vykazuje znaky širokého výkonu práva, povinnost správy a údržby služební věci nese ke své tíži stále vlastník, který obdobně jako například u pronájmu má zákonnou odpovědnost za bezpečný a dobrý stav užívané věci (§ 1284). Bylo řečeno, že užívací právo je neměnné směrem do šíře obsahu jednostrannou vůlí (zvyšováním počtu členů domácnosti). Stejně tak nelze jednostranně zmenšovat rozsah

---

<sup>140</sup> O neslučitelnosti užívacího práva a práva nájmu také rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 19/2002.

užívání například tím, že vlastník zanedbává údržbu, v jejímž důsledku pak není věc způsobilá pro užívání jako při vzniku práva. Při správě užívané věci se vychází z ustanovení o nájemním vztahu, kdy musí vlastník zajistit bez zbytečného odkladu nutné opravy a oprávněný uživatel je musí strpět. Stejně tak není uživatel oprávněn zasahovat do služebné věci stavebními úpravami bez souhlasu vlastníka.

### **Poživací právo (§ 1285)**

Osobní služebnosti užívání a požívání věci ve své podstatě umožňují nevlastníkovi nakládat s cizí věcí v rozsahu vlastnických práv vyjma znehodnocení, zatížení či zcizení věci. Nejširším právem je v tomto ohledu právo poživací *ususfructus*, které bylo do NOZ recipováno z ABGB. Rozšiřuje služebnost užívání o právo detentora mít z užívané věci plody a užitky i mimořádný výnos. Obsahem je však služebnosti užívání podobné. Je taktéž zřizováno za úplatu či výjimečně bezplatně, je věcí v právním slova smyslu. A i zde je vlastník služebné věci nucen vyvarovat se všeho, co by právo užívání jakkoli omezilo, tedy zejména zřizování duplicitních věcných práv či obligací. Právě z obligací je poživací právo nejbližší zákonu znovu nalezenému institutu pachtu jakožto nájmu zemědělské půdy. Shodují se zde především povinnosti pachtýře a poživatele ve vztahu k předmětu pachtu/požívání a dále rozsah oprávnění. Poživací právo je však jakožto právo věcné, nikoli obligační právem silnějším. Bez omezení umožňuje poživateli předmět poživacího práva přenechat do užívání třetí osobě. Nejedná se zde o vztah podnájemní, jako je tomu u závazkového práva nájmu. Poživatel zde vystupuje v roli pronajímatele namísto vlastníka nemovité věci.<sup>141</sup>

Vznikem poživacího práva přechází na poživatele povinnost odpovědnosti za vady požívané věci a náklady na udržení výnosu požívané věci. K diskusi zůstává otázka veřejnoprávních poplatků a sankcí, kdy je podle názoru autorů komentáře NOZ povinen nést ke své tíži.<sup>142</sup> Zákon 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, však v § 3 odst. 4 stanoví, že *uživatel je poplatníkem daně z pozemků v případě, že vlastník*

---

<sup>141</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3587/2008. *V soudní praxi nejsou žádné pochybnosti o tom, že nájem bytu může (s přivolením soudu) vypovědět pronajímatel; ostatně ustanovení § 711 odst. 1 obč. zák. vzhledem ke svému jednoznačnému znění jiný výklad ani nepřipouští. Přitom pronajímatelem může být i osoba, která má právo disponovat předmětem nájmu z jiného důvodu, např. z titulu věcného břemena, inominátního kontraktu podle § 51 obč. zák. apod.*

<sup>142</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 814.

*pozemku není znám nebo u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené. Zákon zde tedy nehovoří o obecné povinnosti uživatele/poživatele uhradit daň v případě užívání jakékoli nemovitosti, ale pouze pozemků a to pouze, není-li vlastník znám. Lze tedy dovodit, že v případě zřízení služebnosti užívání nebo požívání je nadále poplatníkem daně z nemovité věci vlastník pozemku totožně jako při zatížení nemovité věci jinými služebnostmi. Naproti tomu je tato daňová povinnost přenesena na nájemce či pachtýře.<sup>143</sup>*

Poživací právo je tedy nejšíře rozkročeným věcným právem k cizí věci. Je tradičním institutem římské právní vědy. České právo však toto věcné břemeno odstranilo z právního řádu účinností Obč.Z. Dnešní úprava je naproti tomu příliš obsáhlá i s ohledem na zvyklost řešit obdobné právní vztahy spíše závazkovými právy, tedy právem nájmu a nyní i pachtu.

### **Služebnost bytu (§ 1297)**

Služebnost bytu je obsahově shodné právo s právem užívání, nicméně výkladově se jeví jako problematické ustanovení protínající prvky více institutů včetně reálných břemen a výměnku. Autoři zákona sice převzali úpravy věcných práv z předchozích právních předpisů, konkrétně věcné břemeno doživotního užívání, ty ale například právo výměnku vůbec neznaly. Služebnost bytu akcentuje ustálenou zvyklost zřizovat oprávněným osobám, nejčastěji původním vlastníkům, právo dožití v bytě, který zcizili například ve prospěch příbuzných. Prvním úskalím je vymezení pojmu byt, jenž název této služebnosti obsahuje. Dle odst. 1 § 2236 NOZ se *bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*. Zákon však dále umožňuje nahlížet jako na byt i na prostor, který není kolaudačním rozhodnutím určen k bydlení, nicméně je obydlen. Nejčastěji se jedná o nebytové jednotky uzpůsobené k bydlení. Svým účelem toto věcné právo dopadá analogicky i na případy, kdy byt není vymezen konkrétní bytovou jednotkou, tedy kdy například rodiče darují potomkům dům, ale chtějí dožít v jeho přízemí. Dům, který nemá vymezeny jednotky, má zpravidla společné části, které využívají všichni

---

<sup>143</sup> Zákon 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ust. § 3 odst. 3.

obyvatelé, chodby, sklepy, sociální zázemí. Je proto nanejvýš žádoucí při zřizování této služebnosti perfektně popsat či graficky vymezit části domu, jíž se služebnost týká.<sup>144</sup> Námitky na pokojné rodinné soužití a nevhodnost takového vymezení nejsou v tomto případě na místě, neb vlastník domu může dále nemovitost prodat či o ni nedobrovolně přijít např. v exekučním řízení. Není vyloučeno, že by laxně sjednané právo, jež bude novému vlastníkovi na obtíž, bylo omezováno jen na nejnutnější potřeby oprávněného. Podstatným hlediskem smluvního zřízení a vymezení práv a povinností ze služebnosti bytu je vyloučení možnosti předmětný prostor dále pronajímat a mít z něj užitek či nikoli. Zde se úprava služebnosti bytu rozchází a příklání buď k právu poživacímu (výklad viz výše), nebo stroze uživacímu.<sup>145</sup>

Dle možné budoucí novelizace se stroze pojatá služebnost bytu jeví jako buď zcela zbytečné ustanovení, kdy naplnění obsahu lze nahradit jinou osobní služebností. Pro zastánce duplicit a protikladů právních ustanovení pak lze doporučit jednak znemožnění zříditi služebnost bytu způsobem poživacím, protože v samé podstatě tohoto zajišťovacího omezení je právo dožít v konkrétní nemovitosti s vysokou mírou právní jistoty a nikoli čerpat finanční požitky. Navíc k postupu obohacování se následným pronájmem slouží jiné hmotněprávní instituty. Služebnost bytu by tedy měla být de lege ferenda podřazena jako speciální, rozšiřující ustanovení k právu užívání.

### **Zánik služebnosti**

Způsoby zániku služebnosti byly naznačeny v jednotlivých ustanoveních. Zejména bylo zmíněno opuštění věci, a to s ohledem na fakt, že služebnost v právním slova smyslu věci je. Obecně pak služebnosti zanikají obdobně jako závazkové vztahy. Služebnosti jsou omezením vlastnického práva – právní vadou, která v mnohých případech snižuje hodnotu vlastnictví či znesnadňuje výkon či možný převod vlastnického práva. Proto zánikem a samozřejmě následným výmazem služebnosti z veřejného seznamu nabývá vlastnictví původního neomezeného rozměru. NOZ uvádí pro důvody zániku v první řadě trvalou změnu, pro kterou již služebná věc nemůže

---

<sup>144</sup> K rozsahu služebnosti bytu také rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1726/2007.

<sup>145</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky č. 2239 (Vážného sbírka). Jest to právo čistě osobní, které nemůže být na jiného přeneseno. Následkem toho nemůže být také zpeněženo.



sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Na tomto místě by však mělo být stanoveno, že primárně zaniká jakékoli věcné břemeno sjednané v soukromoprávním zájmu dohodou smluvních stran jakožto nejvýraznějším rysem a projevem autonomie vůle, která je soukromému právu vlastní. Dohoda o zániku služebnosti k nemovitosti<sup>146</sup> musí mít písemnou formu a pro nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu je nutné absolvovat řízení o povolení vkladu výmazu tohoto práva, a dohodu připojit jako přílohu formuláře návrhu na vklad výmazu práva opatřeného kolkem v nominální hodnotě 1.000 Kč. V takovém případě zaniká služebnost až provedením výmazu.<sup>147</sup>

Podstatnou okolností věcněprávních závazků je plynutí času, proto mezi skutečnosti ohraničující účinnost služebnosti patří časové omezení či rozvazovací podmínka v důsledku konkrétní události. Základní prvek služebnosti je jeho trvanlivost, resp. dlouhodobost, což posiluje právní jistotu oprávněného. I proto je většina pozemkových služebností sjednána na dobu neurčitou. Lze ji však sjednat na dobu určitou či na dobu, která se odvíjí od konkrétní budoucí události, např. dosažení určitého věku osoby odlišné od oprávněného. Věta druhá tohoto ustanovení však stanoví, že úmrtí této osoby před skončením doby, na niž je služebnost sjednána, nemá za následek předčasný zánik služebnosti. Uplynutím času, na který byla služebnost sjednána, zaniká služebnost zcela. U věcí nemovitých musí taktéž dojít k výmazu břemene z veřejného seznamu. Nejde však o zápis konstitutivní, ale pouze deklaratorní.

Již předcházející ustanovení oddílu zániku služebnosti hovoří o trvalé změně podstaty služebnosti jakožto důvodu pro zánik. Jedná se nejčastěji o případy, kdy dojde ke změně užívání služebného pozemku v rámci územního plánování. Nelze se však v takovém případě ze strany nabyvatele oprávněného pozemku dovolávat principu materiální publicity a ochrany dobré víry v zápis ve veřejném seznamu. Důvodová zpráva k tomuto uvádí, že *při trvalé změně podle § 1299 odst. 1 služebnost zanikne, ačkoliv bude i po svém zániku popřípadě ještě zapsána ve veřejném seznamu. Tomuto průlomů při ochraně dobré víry ve veřejný seznam se pro daný případ nelze vyhnout;*

---

<sup>146</sup> Viz ust. § 1300, odst. 1 NOZ.

<sup>147</sup> K řízení o zániku věcného břemene provedením vkladu práva na katastrálním úřadě více rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1726/2007.

*katastrální stav v takovém případě nemůže být významný ani při dobré víře nabyvatele panujícího pozemku. Již superrevizní komise při přípravě osnovy občanského zákoníku v 30. letech v této souvislosti zdůraznila, že důvěrou ve veřejné knihy „nelze napojiti pramen, který zcela vyschl“.*

Obdobně je možné žádat soud, aby služebnost zrušil podle § 1299 odst. 2 v případě, kdy dojde k výrazné změně rovnováhy mezi mírou zatížení a oprávnění. Zákon užívá sousloví „hrubý nepoměr“, což lze považovat nejen za všeobsažné a příliš neurčité, ale především prakticky složitě odvoditelné. Nepoměr stran je jakýmsi charakteristickým prvkem služebností, kdy na jedné straně nabízí oprávnění užívat cizí věc a na druhé omezení vlastnického práva jakožto právní vadu. Takové pojetí je samo o sobě nerovnovážné. Hrubým nepoměrem lze tedy pravděpodobně naznat pouze takové situace, kdy oprávnění získá takové výhody, pro které již není účelné zatěžovat povinného služebností.<sup>148</sup> Jako příklad lze uvést právo užívání, kdy oprávněný v době účinnosti služebnosti zdědí v témže městě byt či právo pastvy, kdy vlastník stáda rozšíří výrazně své hospodářství a pastevní louky.

Soukromoprávní úprava věcných břemen umožňuje uplatnit s cílem zániku služebnosti námitku promlčení. Jedná se o situaci, kdy osoba oprávněná své právo po dobu nejméně deseti let nevykonává. Tato možnost vyplývá z všeobecné úpravy institutu promlčení a promlčecí lhůty. Nicméně služebnost není klasickou obdobou majetkového práva a je velmi často vykonávána zcela sporadicky. Takový postup upravuje věta druhá § 632 NOZ, která upřesňuje ve prospěch služebností a reálných břemen: *Bylo-li však do veřejného seznamu zapsáno právo, které se vykonává jen zřídka, vyžaduje se, aby osoba, které právo náleží, měla v průběhu deseti let alespoň třikrát příležitost je vykonat a nikdy je nevykonala; nevyskytne-li se v průběhu deseti let příležitost právo vykonat třikrát, prodlužuje se promlčecí lhůta, dokud nebude využita žádná ze tří příležitostí.* Výrazně v kratší době může vlastník pozemku dosáhnout zániku služebnosti promlčením, a to v případě, kdy svým chováním výkonu služebnosti brání. Předpokládá se, že oprávněný využije všechny právní cesty, tedy zejména

---

<sup>148</sup> K posouzení hrubého nepoměru více rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

negatorní žalobu či svépomoc k dosažení svého práva, neučiní-li tak v průběhu tří let, dojde k vydržení promlčení služebnosti ve prospěch vlastníka služebné věci.

Je-li služebnost zřízena *in personam*, je nejčastější právní událostí, která vede k absolutnímu zániku osobní služebnosti, smrt oprávněného, analogicky pak prohlášení za mrtvého či důkaz smrti, u osoby právnické pak jakýkoli ze způsobů jejího zrušení.<sup>149</sup> V případě, bylo-li upraveno právní nástupnictví do služebnosti děděním, pak věta první zmíněného ustanovení stanoví, že oprávněnými dědici jsou pouze osoby první třídy, tedy zůstavitelovy děti a manžel nebo partner. V rámci konsensu vůle stran služebnosti však není vyloučeno širší vymezení zůstavitelových dědiců.

### 3.3.9 Reálná břemena

Zatímco výše rozebrané služebnosti jsou institutem, jenž vznikl v průběhu vývoje římského právního systému, reálná břemena našla své opodstatnění až ve středověku s rozvojem feudální společnosti, držby půdy a pachtovních či lenních vztahů. Ačkoli Obecný občanský zákoník ABGB z roku 1811 reálná břemena neobsahoval, osnova předválečného civilního kodexu z roku 1937 s nimi již počítá. „Je to zatížení pozemku s ručením dočasného jeho vlastníka za plnění. Tudíž podstatné znaky jsou plnění, které jest zaručeno osobně i věcně.“<sup>150</sup> A obdobně jako u služebností je bylo možné rozdělit do skupiny reálných břemen osobního charakteru *in personam* a těch pozemkových, resp. k nemovitým věcem *in rem*.

Reálná břemena tak z předválečné úpravy převzal i nynější právní předpis, kdy v § 1303 stanoví, že „*je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat*“. Z ustanovení vyplývá jednak, že reálné břemeno lze toliko zřídit pouze k věci zapsané ve veřejném seznamu. Ačkoli to není v zákoně vymezeno, bude se jednat typicky o nemovité věci, případně nehmotné věci movité, jakými jsou označení související s průmyslovým vlastnictvím. Vlastník takové věci je jako dlužník povinen vůči oprávněnému něco plnit. Zde je tedy patrný odklon od služebností, které spočívají v povinnosti *omittere/pati*, zatímco reálná břemena

<sup>149</sup> Viz ust. § 1302 NOZ.

<sup>150</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *op. cit.* s. 926.

podmiňují svůj vznik aktivní složkou *dare/facere*. Přičemž povinnost plnit či konat, ačkoli se v tomto případě týká věcněprávních vztahů, nahrazuje klasický obligační vztah. A tak jako u závazku i zde může mít vadné plnění za následek exekuční řízení.<sup>151</sup> Naopak pohledávku z reálného břemene nelze tak jako u závazkových vztahů postoupit třetí osobě či např. přistoupit k dluhu. Odst. 2 § 1303 pak umožňuje jedním reálným břemenem zatížit i několik věcí najednou. I v takovém případě se bude jednat stále o konkrétní jedinečné právo k věci cizí.

Reálná břemena jakožto institut stojící na pomezí závazkových vztahů se prolínají s dalšími závazkovými či věcněprávními instituty. Může tedy nastat situace, kdy na právo oprávněného budeme hledět jako na právo z obligace a kdy na právo věcného charakteru. Tak je tomu například u ustanovení o výměnku<sup>152</sup>, které jako další rozjitřilo vášně mezi příznivci a odpůrci rekonstrukce. Výměnek je pořizován smlouvou o výměnku, kdy oprávněný v souvislosti s převodem nemovitosti nabyde výměnek, tedy právo dožití v převáděné nemovitosti či její vymezené části a náležité zaopatření od povinného; nového vlastníka nemovitosti. Toto smluvní právo je tedy typickým závazkem do doby, než je zapsáno do veřejného seznamu jako omezení vlastnického práva.<sup>153</sup> Okamžikem provedení vkladu věcného práva působí *erga omnes* jako zapsané reálné břemeno. Naopak koexistenci reálného břemene s jiným věcným právem můžeme nalézt ve výše zmíněném právu stavby, kdy za situace, kdy držitel práva stavby hradí vlastníkově zatíženého pozemku pravidelný tzv. stavební plat, je tento omezený vlastník pozemku zároveň oprávněným držitelem reálného břemene vůči stavebníkovi.

Reálné břemeno je charakterizováno zatížením služebné věci v podobě opakovaného konání, či např. poskytování určitých dávek. Jelikož jde o omezení vlastnického práva, je nutné pamatovat na časový úsek, po který bude toto zatížení účinné. V rámci dosažení konsensu smluvních stran je možné reálné břemeno sjednat jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Dobu neurčitou však nelze vykládat jako nikdy nekončící právo oprávněného, nýbrž jako otevřenou možnost povinného ukončit platnost reálného břemene o své vůli kdykoli, za předpokladu splnění zákonných

---

<sup>151</sup> Důvodová zpráva k § 1303 – 1308 NOZ.

<sup>152</sup> Viz ust. § 2707–2715 NOZ.

<sup>153</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky č. 6610 (Vážného sbírka).

a smluvních podmínek. Zatímco doba určitá jasně značí budoucí vývoj i trvání právního vztahu, reálná břemena sjednaná na dobu neurčitou ponechávají délku trvání bez omezení. Takto zřízené reálné břemeno lze ukončit výkupem povinného za peněžitou částku výkupného stanovenou smlouvou, přičemž výše výkupného je dispozitivní a může být stanoveno i výpočtem v době, kdy bude chtít povinný tuto možnost využít např. v závislosti na vývoji cen pozemků či makroekonomických faktorů. Sjednání výkupného musí být tedy dostatečně určité a musí také odpovídat dobrým mravům a zákonu.<sup>154</sup> Možnost vykupitelnosti reálného břemene je obligatorní podmínkou časově neomezených reálných břemen, a nelze její využití vázat na splnění dalších podmínek.

Jak bylo řečeno výše, reálné břemeno vzniká zápisem do veřejného seznamu s právními účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Tedy vkladovým řízením, spolu s návrhem na vklad práva je nutné přiložit právní titul, smlouvu, kterou bylo právo zřízeno. Smlouva totožně jako u služebností musí být písemná a musí obsahovat podstatné náležitosti pro určení předmětu práva, smluvních stran a rozsahu výkonu práva. V případě sjednání na dobu neurčitou pak ujednání o možnosti vykupitelnosti. Charakteristickým rysem omezení vlastnického práva k nemovitostem je velmi často konkurence věcných práv a nemožnost zatížení jedné nemovité věci více konkurujícími si právy. Například konkurence některých služebností je vyloučena či například předkupních a zástavních práv k různým subjektům. V tomto případě zákon konkurenci reálných břemen s jinými věcnými právy nevyklučuje, pokud si neodporují. Lze tedy zřídit reálné břemeno např. ke služebné věci, protože zatížení ve smyslu *omitere* nemusí bránit výkonu *facere* či *dare*. Lze tedy příkladně zřídit reálné břemeno dodávání obilí z pozemku, k němuž je zřízeno právo cesty. Konkurence se zástavním právem je taktéž možná, nicméně zajišťovací hodnotu nemovité věci reálné břemeno pravděpodobně výrazně sníží. V případě, kdy by došlo ke konkurenci věcných práv, je jediným řešením uplatnění priority zápisu do veřejného seznamu.<sup>155</sup> Vznik reálného břemene dále následuje osud služebností, tedy možnost vzniku pořízením pro případ smrti, dědickou smlouvou či rozhodnutím orgánu u veřejné moci, kupříkladu při zrušení spoluvlastnictví. Odpověď na otázku, zdali je možno právo reálného břemene vydržet totožně jako služebnost, dá pravděpodobně až nová judikatura, nicméně výkladem

---

<sup>154</sup> Viz ust. § 547 NOZ.

<sup>155</sup> Viz zásada priority str. 9 této práce.

jednotlivých ustanovení se lze domnívat, že k vydržení dojít nemůže. Jednak zákon u reálných břemen postrádá na rozdíl od služebností zvláštní ustanovení o možnosti nabytí vydržením, především pak je pro vydržení základní podmínkou držba práva a možnost její samostatné převoditelnosti. Reálná břemena však držet nelze.

Typickou povinností z reálných břemen je tedy poskytovat oprávněnému určité plnění v pravidelných či nahodile se opakujících dávkách.<sup>156</sup> Zavázanou v této povinnosti je osoba, která vlastní zatíženou věc. Obdobně jako u služebností tedy není vyloučeno, že se v průběhu platnosti reálného břemene změní její vlastník. Zákon zde posiluje právní jistotu oprávněného tím, že v § 1306 explicitně stanoví, že vadné plnění lze žádat i po osobě, na kterou vlastnictví přešlo. Autoři zákona zbytečně jazykově komplikují výklad, kdy vadné plnění dávky nazývají „zadržanou dávkou“, přičemž toto sousloví nemá nic společného s institutem zadržovacího práva, tak jak ho známe z § 1395 a násl.<sup>157</sup> Zadržanou dávkou má být dávka povinným nevyplacena řádně a včas k rukám oprávněného. Nabyvatel nemovité věci, a tedy i povinnosti z reálného břemene je zákonem nazýván přítomný vlastník, přičemž ustanovení nemá na mysli přítomnost ve smyslu určení polohy vlastníka, ale časové určení ve smyslu „současný vlastník“. Datum splatnosti dávky pak zákon překřtil na okamžik, kdy dávka „dospěla“. Pokud tedy překonáme jazykové nástrahy ustanovení, dospějeme k závěru, že oprávněný, který je krácen v plnění reálného břemene, má možnost domáhat se náhrady jak po osobě, jež byla vlastníkem věci v době zřízení práva, tak po osobě nového vlastníka, kdy je možné uspokojit své nároky z hodnoty zatížené nemovité věci.

Pro řádný výkon práva odpovídající reálnému břemeni zákon v § 1307 odst. 1 explicitně stanoví povinnosti vlastníka zatížené nemovité věci. Tedy primární povinnost zdržet se všeho, co by narušilo výkon práva, či co by jeho průběh zhoršovalo k újmě oprávněného. Nesmí tedy zatíženou věc poškozovat či zmenšovat její využitelnost, přičemž za škody takto způsobené oprávněnému odpovídá. Naopak za skutečnosti v důsledku vyšší moci *vis maior* povinný oprávněnému neodpovídá.<sup>158</sup>

---

<sup>156</sup> Viz Důvodová zpráva k osnově zákona z roku 1937, Hlava XIV, § 372–376.

<sup>157</sup> Kdo má povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může ji ze své vůle zdržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měl věc vydat.

<sup>158</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, xxii, 386 s. Beckovy právnické učebnice s. 223.

Zatížení nemovité věci je zpravidla po dobu trvání reálného břemene neměnné. Tedy fixní dávka představující konání či dodávání určitého produktu či služby. Není v rozporu s právem sjednat dispozitivně pohyblivost této dávky v souvislosti s konkrétní situací, kupříkladu nižší odvod při nedostatku úrody. V praxi však nalezneme spíše případ, kdy je dávka opakující se, pravidelná a její výše neměnná. K problému, na který však zákon pamatuje v § 1307 odst. 2, dojde v případě, kdy zatížená věc neprodukuje dostatek užitku k pokrytí smluvní dávky. K této situaci může dojít dvěma způsoby. V první řadě, pokud rozsah reálného břemene již při jeho sjednávání překračuje možnosti zatížené věci, tedy kdy je zcela zřejmé, že užitek nemůže pokrýt závazek povinného. Zde můžeme najít analogii s nejvíce rozšířeným zajišťovacím institutem zástavního práva (srov. níže), kdy zástavní hodnota také nemůže překročit tržní cenu zastavené nemovitosti. U reálného břemene sjednaného nad možnosti zatížené věci nese riziko neuspokojení svého nároku oprávněný, tato skutečnost byla známa při sjednávání věcného práva. Jak bylo řečeno výše, obdobně nese oprávněný riziko snížení výnosu v případě nahodilých událostí, např. přírodních katastrof, a je tedy v jeho zájmu nemovitou věc dostatečně pojistit.

Druhým hlediskem nedostatečnosti zatížené věci je situace, kdy u zatížené věci sníží nebo zcela pomine výtěžnost, jež je předmětem plnění z reálného břemene zapříčiněním vlastníka zatížené věci. K tomu může dojít jednak úmyslným jednáním vlastníka, kupříkladu v důsledku správního či trestního deliktu, nebo zatíženou věc již jako nedostatečnou pro plnění reálného břemene nabyt. NOZ ve zmíněném ustanovení umožňuje deponovat jistotu,<sup>159</sup> tedy zajistí plnění složením finanční částky či zajistí jinou záruku například v podobě ručení třetí osobou či zástavního práva k jiné nemovité věci.

Reálná břemena zanikají obdobným způsobem jako služebnosti, o jejichž zániku bylo hovořeno výše, tedy zejména dohodou smluvních stran, uplynutím sjednané doby trvání, trvalou změnou zatížené věci, hrubým nepoměrem mezi výhodou oprávněného a zatížením věci a v důsledku smrti oprávněného, byl-li předmět plněné vázán pouze ke konkrétní osobě, či zániku právnické osoby oprávněné. Nad rámec úpravy služebností

---

<sup>159</sup> Viz ust. § 2012 NOZ.

může reálné břemeno dále zaniknout výše zmíněným vykoupením. Obdobná úprava se služebnostmi sleduje i splnutí povinnosti s oprávněním, tedy situaci, kdy osoba oprávněná nabyde vlastnické právo k zatížené nemovitosti. V takovém případě, ačkoli pravděpodobně nebude dále docházet k plnění předmětu reálného břemene, právo jako takové automaticky nezanikne. O uvedení do souladu bude muset vlastník, bude-li chtít právo vymazat, požádat katastrální úřad jakožto správce veřejného seznamu, a to skrze řízení o výmazu věcného práva. V případě promlčení reálného břemene sledujeme dobu, po kterou není právo vykonáváno, aniž by bylo oprávněným aktivně vymáháno. Vzhledem k faktu, že reálné břemeno k nemovitosti je věcí nemovitou, zaniká závazek v desetileté promlčecí lhůtě, která začne běžet prvním dnem nesplnění závazku, resp. nedodání dávky ve stanovené lhůtě. Samotné jednotlivé dávky se pak promlčují, obdobně jako veškeré pohledávky ve lhůtě tří let.<sup>160</sup>

Reálná břemena jako staronový institut jistě naleznou v praxi své uplatnění, protože nabízí stranám poměrně podrobnou úpravu práv a povinností a můžou tak v jednotlivých případech úspěšně alternovat zástavní právo. Jejich využití lze hledat tam, kde při převodech vlastnictví přetrvává potřeba určité závislosti na zcizeném pozemku. Kupříkladu vlastník dřevozpracujícího závodu potřebuje pro rozvoj své firmy investici, ale nechce zatěžovat svou firmu úvěry. Nabídne tedy k prodeji les, ze kterého dosud dřevo těžil, za cenu nižší, než je tržní, s podmínkou zřízení reálného břemene na dodání určitého množství vytěženého dřeva do dřevozpracujícího závodu po určitou dobu. Jiné opodstatnění hledejme v případě zajištění půjčky poskytnuté mezi fyzickými osobami, kdy povinný zřídí reálné břemeno odvodu části nájemného věřiteli ze zatíženého bytu např. po dobu jednoho roku. Závěrem k tomuto institutu lze konstatovat, že po uvedení ve známost široké veřejnosti mohou reálná břemena svým širokým a dispozitivním uplatněním pomoci docílit stranám vyšší právní jistoty než kupříkladu půjčky zajištěné směnkou.

---

<sup>160</sup> Viz ust. § 633 odst. 2 NOZ.



### 3.4 Zástavní právo

#### 3.4.1 Pojem zástavního práva v historických souvislostech

##### Východiska římského právního řádu

Mezi hmotněprávní zajišťovací instrumenty s vysokou mírou právní jistoty jistě patří další z řady omezení vlastnického práva, jimž se věnuje tato práce; tedy právo k věci cizí s působností *erga omnes*, které je obecně známé jako právo zástavní. Zástavní právo je věcné právním zajišťovacím titulem, jehož kořeny nalezneme v právu římském. Obdivuhodná římská úprava v tomto směru posloužila nejen co do obsahu a výkladu práva, ale poskytla i terminologii, kterou dnes běžně užíváme v souvislosti s pořízením nemovité věci prostřednictvím financování třetí strany. Termín „hypotéka“, který běžně užíváme, označoval ve starém Římě vztah zástavního práva k věci, kde samotné ujednání stačilo k ručení věci dlužníkem vůči věřiteli, aniž by věc samotná přešla do rukou věřitele. Což je právě u nemovitostí typické. Naproti tomu Římané sjednávali také zástavní kontrakty reálné, tzv. ruční zástavní práva, *pignus*, kdy věc putovala fyzicky do rukou zástavního věřitele ihned jako reálné zajištění dluhu. V starším právě římském poskytoval tento druh zástavy věřiteli jenom faktické pojištění nároku tím, že mohl zadržováním věci tolika nepřímě přimět dlužníka k zaplacení. „Věřitel nabýval k věci dané tzv. držbu odvozenou, jež chráněna byla interdikty possessorními. Práva prodati věc, nebude-li dluh v ustanovený čas zaplacen, věřitel z počátku neměl, ač nebylo-li mu to, jak již ke konci republiky zhusta se stávalo, vyhrazeno zvláštní smlouvou (*pactum de vendendo pignore*).“<sup>161</sup> A právě fyzickým držením zastavené věci se lišilo ruční zástavní právo od hypotéky. Zástavní právo zřízené z titulu hypotéky totiž zabezpečovalo věřiteli uspokojit svou splatnou pohledávku přechodem držby věci do jeho rukou a následným zpeněžením věci až poté, co pohledávka z hypotéky dospěla splatnosti. Zákon obligatorně stanovoval postup před zpeněžením zástavy, který zaručoval zástavnímu dlužníku určité možnosti uhradit dlužnou částku před výkonem práva prodejem zastavené věci.<sup>162</sup>

---

<sup>161</sup> *Ottův slovník naučný. Ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí. IX. díl.* Praha: J. Otto, 1902. s. 723.

<sup>162</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo. op. cit.* s. 206.

Těmito primárními fragmenty a právními zásadami římské úpravy se inspirovaly mnohé občanské kodexy v Evropě včetně našeho právního řádu již několik století nazpět. První zmínky o právu zástavním, jakožto samostatném právním institutu, nalezneme již na přelomu 11. a 12. století. V tehdejší úpravě však hovoříme spíše o veřejnoprávní úpravě zástav ze zákona či zástav soudcovských. Později s rozvojem vlastnického práva k nemovitostem a zejména v souvislosti se zřízením zemských desek nabývá zástavní právo své opodstatnění jako zajišťovací instrument vyšší právní síly. Zástavní právo totiž bylo zapisováno na tzv. listy nebo do zemských desek, předchůdce pozemkových knih. Jednalo se o formu dodnes známé intabulace *tabulae*. Právní postavení věřitele, jehož právo bylo intabulováno v zemských deskách, bylo vyšší, resp. jeho právo bylo upřednostněno před právem věřitele zapsaného na listech.<sup>163</sup>

### **Obecný zákoník občanský ABGB 1811**

Pro úpravu římskou i zmiňované české právo bylo zástavní právo právem obligačním, tedy závazkovým vztahem mezi věřitelem a dlužníkem. Zařazení do kategorie věcných práv, kam bezpochyby patří, nalezneme až v ABGB 1811, který ač vycházel z římskoprávní úpravy, vázal již zástavní právo neoddelitelně k věci. Pro zástavní právo tedy bylo typické, že následovalo právní osud věci zastavené, tedy že přecházelo na nového vlastníka při zcizení nemovité věci, případně zaniklo spolu s věcí zastavenou. Předmětem zástavy pak mohla být věc, která byla volně obchodovatelná. ABGB 1811 přejímá pojem hypotéka, jedná-li se o zástavu k věci nemovité stejně jako obligatorní intabulaci do pozemkových knih. V tomto kodexu, který je jedním ze základních pramenů dnešní úpravy, nalezneme i mnohá další východiska zástavního práva, tak jak ho nyní užíváme. Patří k nim povinnost nahradit či doplnit zástavu v případě její nepřiměřenosti, která nebyla známa v okamžiku zřízení zástavy.<sup>164</sup> Stejně tak možnost umořit pohledávku prostřednictvím soudem nařízené dražby nemovitosti.<sup>165</sup>

---

<sup>163</sup> VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 694 s.

<sup>164</sup> Viz ust. § 458 ABGB 1811 „*Shledá-li se, že hodnota zástavy vinou toho, kdo zástavu dal, nebo pro vadu věci, která se teprve ukázala, již nedostačuje k úhradě dluhu, je věřitel oprávněn žádati od toho, kdo zástavu dal, jinou přiměřenou zástavu.*“

<sup>165</sup> STIEBER, Miloslav. *Původ a povaha úkojného práva dle rakouského ex. řádu*, 1904, 1 sv. s. 147.

Zástavní právo v pramenech dnešního zákona zanikalo obdobně, jak známe dnes. Tedy primárně umorěním dluhu, uplynutím času,<sup>166</sup> dále vzdáním se zástavního práva ze strany věřitele či zánikem samotného předmětu zástavního práva.<sup>167</sup> Vzhledem k intabulačnímu principu však samotné uhrazení dluhu nepostačovalo. Pro výmaz z pozemkových knih bylo nutné předložit kvitanci<sup>168</sup> o zániku zástavního práva, kterou měl povinnosti vystavit uspokojený věřitel neprodleně po splacení dluhu.<sup>169</sup>

### **Poválečný zákoník č. 141/1950 Sb.**

Ačkoli socialistické zákonodárství postihlo většinu institutů souvisejících s vlastnictvím či s věcnými právy, úprava práva zástavního v zákoně č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen ObčZ 1950), negativní změny neobsahovala. Tento občanský zákoník známý také jako „zákoník střední“ spíše rozkročil toto věcné právo i k věcem movitým, přičemž stanovil nutnost písemné formy smlouvy. Intabulace měla v tomto smyslu pouze deklaratorní účinek. Naproti tomu zákoník recipoval ustanovení o nepřiměřenosti zástavy a jejím doplnění či náhradě,<sup>170</sup> stejně jako povinnost zdržet se jednání, které by hodnotu zástavy snížilo ke škodě zástavního věřitele. Po splacení pohledávky byl zástavní věřitel povinen vydat kvitanci, neučinil-li tak, byl věřitel povinen vydat dlužníkovi zástavní smlouvy.<sup>171</sup> Občanský zákoník také vyloučil platnost ujednání, která by stanovovala více povinností, než sám zákon ukládal. Neplatným ustanovením tak bylo například ujednání o nemožnosti zástavu vyplatit, či dnes známý zákaz následného zastavení jinému zástavnímu věřiteli. Neplatné bylo také ujednání, kterým by zástava propadla věřiteli ihned po promeškané splatnosti pohledávky.<sup>172</sup>

### **Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.**

S potřebou omezit soukromé vlastnictví a obecně nakládání s majetkem v soukromoprávním zájmu se definitivně vyrovnal až zákon č. 40/1964 Sb., občanský

---

<sup>166</sup> TILSCH, Emanuel. *Zástava ruční dle rakouského práva občanského*. V Praze: nákladem knihkupectví Fr. Řivnáče, 1897, 79 s.

<sup>167</sup> KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské*. Praha, 1934, 388 s. Publikace Všehrdu.

<sup>168</sup> Kvitance je písemné potvrzení věřitele dlužníku, že splnil svůj dluh (zpravidla peněžité).

<sup>169</sup> Viz ust. § 469 ABGB 1811 „*Hypotekární Statek zůstane potud zavazen, pokud se dluh z veřejných knih nevymaže*“.

<sup>170</sup> Viz ust. § 196 ObčZ 1950.

<sup>171</sup> Viz ust. § 200 ObčZ 1950.

<sup>172</sup> SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s. Právo (Key Publishing).

zákoník. Lze dovést z důvodové zprávy k tomuto kodexu jednak kritiku koncepce původního ObčZ 1950: „Občanský zákoník z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.) vznikl za podstatně jiné situace, než jaká je dnes. Charakteristickým rysem tehdejší ekonomiky bylo, že vedle socialistického sektoru existoval i soukromokapitalistický sektor a že podstatnou roli hrál sektor malovýrobní. Socialistický sektor nebyl dosud plně upevněn, socialistické společenské vlastnictví nebylo ještě zcela konsolidováno, socialistické formy organizace výroby a plánovité řízení hospodářství se teprve začínaly rozvíjet.“<sup>173</sup> V druhé řadě pak paradigma v podobě jasného rozdělení na vlastnictví soukromé a socialistické, kterému je přikládána značná váha. „Tak například v ustanovení § 100 až 106 uvádí dosavadní občanský zákoník druhy vlastnictví, ale úprava vlastnického práva je provedena tradičním způsobem, při němž se nerozlišuje, o jaký druh vlastnictví jde, takže jednotlivá ustanovení musí být proto tak obecná, aby mohla být použitelná jak pro vlastnictví socialistické, tak i pro vlastnictví osobní a soukromé.“<sup>174</sup>

O osudu věcné právních institutů, které pojmenovává i tato práce, je rozhodnuto, když důvodová zpráva uvádí: „Místo systému abstraktních institutů používá osnova institutů konkrétních, jako je osobní vlastnictví, užívání bytů a pozemků, služby, občanská výpomoc atd. Proto i právní forma osobního užívání bytů a pozemků se podstatně liší od dřívějšího nájmu (pachtu), v němž postavení účastníků obdobně jako u kupní smlouvy bylo protichůdné.“ „Československý občanský zákoník z roku 1964 byl nejradikálnějším kodexem v celém východním bloku a nejradikálnějším předpisem socialistické právní kultury, jediný ‚vskutku revoluční‘ občanský zákoník ve střední Evropě v průběhu celého 20. století, odmítající ‚tradiční západní kontinentální právní doktrínu‘ a přinášející do práva ‚nového ducha‘.“<sup>175</sup> Konkrétně tedy ObčZ 1964 vytěsnil možnost vzniku zástavního práva smlouvou a umožnil jeho vznik pouze ze zákona, kdy v § 495 stanoví, že zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona; přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Zajištění pohledávky nemovitostí bylo nahrazeno ustanoveními o omezení převodu nemovitosti v § 58–61 ObčZ 1964. Ta

---

<sup>173</sup> Důvodová zpráva k ObčZ 1964, čl. II.

<sup>174</sup> Důvodová zpráva k Obč Z 1964, čl. II.

<sup>175</sup> KÜHN, Zdeněk. *Aplikace práva soudcem v éře střeoevropského komunismu a transformace: analýza příčin postkomunistické právní krize*. Praha: C.H. Beck, 2005, xviii, 201 s. Beckova edice právní instituty. s. 66.

stanovovala možnost zajistit uspokojení své pohledávky písemnou smlouvou s dlužníkem, kterou se dlužník zavazuje pod sankcí absolutní neplatnosti,<sup>176</sup> že svou nemovitost nepřevé na jiného bez souhlasu věřitele. Smlouva musela být registrována státním notářstvím, čímž nabyla účinnosti. Toto omezení sledovalo osud nemovitosti jako věcné právo a přecházelo tedy na právní nástupce. Výjimkou bylo nabytí nemovitosti děděním. Mělo-li totiž omezení postihnout i dědice, muselo být toto explicitně ve smlouvě stanoveno. Zákon se pro uspokojení věřitele či více věřitelů z pohledávky zajištěné omezením převodu nemovitosti odkazoval na zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Určité uvolnění pout soukromoprávním titulům přinesla novela zákona č. 131/1982 Sb., např. v opětovném zavedení institutu věcných břemen v soukromoprávním zájmu či institutu vydržení.<sup>177</sup>

### **Zákon č. 509/1991 Sb.**

Změna politického režimu v roce 1989 znamenala i návrat mnoha soukromoprávních titulů zpět do civilního práva. ObčZ 1964 byl rozsáhle novelizován zákonem č. 509/1991 Sb., který obsahoval samostatnou hlavu III o věcných právech k věci cizí, tedy institut věcných břemen a zajišťovacích institutů zástavního a zadržovacího práva. Zástavní právo se zřizovalo obligatorně písemnou smlouvou registrovanou notářstvím, která se dále zaznamenala do evidence nemovitostí. Účinnost tedy nevznikala až samotným provedením vkladu do evidence nemovitostí, ale již při registraci na státním notářství.<sup>178</sup> Vznikla zde tedy jistá lhůta právní nejistoty třetích osob, kdy omezení vlastnického práva zástavním právem právně existovalo, ale nebylo z evidence zřetelné. Jak bylo popsáno výše v kapitole o veřejném seznamu katastru nemovitostí, navrácení intabulačního principu a zavedení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech do katastru nemovitostí, jasně vyjádřil dopady zápisu omezení vůči třetím stranám.

---

<sup>176</sup> Viz ust. § 59 ObčZ 1964.

<sup>177</sup> Viz ust. § 135 zákona č. 131/1982 Sb., „*Vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví, se stane občan, který má nepřetržitě v držbě movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let. Obdobně, pokud není stanoveno jinak, nabude občan i právo odpovídající věcnému břemenu.*“

<sup>178</sup> Viz ust. § 151b, zákona č. 509/1991 Sb.

### **Zákon č. 367/2000 Sb.**

Poslední výraznou změnou týkající se zástavního práva před platností NOZ byla novela ObčZ 1964 zákonem č. 367/2000 Sb. Tato novela zadržovací a zástavní právo vydělila do samostatné hlavy třetí A. Změnou oproti předchozí úpravě je výčet zastavitelných věcí a práv v § 153, kdy zákon umožňuje zřídit zástavní právo k věci movité či nemovité nebo k souboru věcí, pohledávkám a jiným majetkovým hodnotám. Samostatným předmětem zástavy je byt nebo nebytový prostor v soukromém vlastnictví podle zvláštního zákona č. 72/1994, o vlastnictví bytů, obchodní podíl, cenný papír, nebo předmět průmyslového vlastnictví. Novela umožňuje i vznik zástavního práva k nemovité věci nezapsané ve veřejném seznamu katastru nemovitostí, kdy zástavní právo vzniká okamžikem účinnosti zástavní smlouvy.<sup>179</sup> Způsob uspokojení ze zástavy stejně jako zánik zástavního práva je východiskem platné právní úpravy a bude rozebrán v části týkající se platného zákona.

#### **3.4.2 Platná úprava zástavního práva v NOZ**

Zástavní právo je prostředek, jakým strana, v jejíž prospěch právo svědčí, chrání s vysokou mírou právní jistoty splacení své pohledávky a straně dlužníka zajišťuje užívat zastavenou věc bez užívacího a požívacího omezení. Jedná se o omezení vlastnického práva formou zajištění pro případ objektivních či subjektivních příčin vadného plnění zástavní smlouvy. Charakteristickým znakem je věcně právní povaha práva působící vůči všem. Zástavní právo je tedy absolutní majetkové právo ve formě věcného práva k věci cizí. „Věcně právní povaha zástavního práva se projeví též v jeho prioritě, např. podle § 2016 se v případě zajištění různých věřitelů různými zajišťovacími právy uspokojí v první skupině věřitelé zajištění věcným právem zapsaným ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, ve druhé skupině věřitelé zajištění věcným právem nezapsaným ve veřejném seznamu a teprve poté ve třetí skupině věřitelé zajištění závazkovým právem.“<sup>180</sup> Právě prioritizace zajištěného práva a jeho kogentní povaha dělá ze zástavního práva institut hojně využívaný napříč soukromoprávními vztahy. Postavení zástavního práva lze rozdělit na zajištění ve formě funkce zajišťovací a dále funkce uhrazovací.<sup>181</sup> Tedy v časové ose je zástavní právo

<sup>179</sup> Viz ust. § 157 odst. 2, zákona č. 509/1991 Sb.

<sup>180</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 884.

<sup>181</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *op. cit.* s. 623.

nejprve zárukou za včasné a řádné splnění předmětu zástavy a následně, nedojde-li ke splacení, prostředkem, jak umožnit svou pohledávku například zpeněžením zástavy.

Věcně právní povaha zástavního práva se vyznačuje typickými znaky, které lze pojmenovat jako principy zástavního práva. Své postavení zde má zásada akcesority, jež je vyjádřením právního pouta se zastavenou věcí. Existence zástavního práva je přímo odvislá od existence zastavené věci a spolu s ní i zaniká. NOZ umožnil určitý odklon od této zásady zavedením možnosti záměny zástavního práva a především zřízením budoucího zástavního práva viz níže. S uspokojením pohledávky zpeněžením zajištěné nemovitosti úzce souvisí zásada subsidiarity, která umožní přistoupení k uhrazovací funkci až poté, co zajišťovací funkce nesplnila svou podstatu. Tedy nebyla-li pohledávka řádně a včas splněna. Princip individualizace a nedělitelnosti předmětu zástavy stanoví, že předmětem zástavy může být pouze individuálně určená věc a zástavou se zajišťuje vždy celá pohledávka.

Zde je na místě opět upozornit na jazykovou roztříštěnost úpravy, kdy zákon stanoví, že předmětem zástavního práva je zajištění dluhu věřitele.<sup>182</sup> Věřitel jakožto osoba oprávněná však aktivně nezajišťuje svůj dluh, nýbrž pohledávku za zástavním dlužníkem a její řádné splnění. Zajišťuje tedy své právo, nikoli povinnost dlužníka. V komentáři od autorů Švestka a kolektiv nalezneme přísnou kritiku jazykové rozpolcenosti úpravy: „Formulační změnu považujeme za výron naprosto zbytečného právního konstruktivismu, přičemž změna avizovaná důvodovou zprávou se navíc nepromítla důsledně do všech ustanovení.“<sup>183</sup> Naproti tomu důvodová zpráva k § 1309 objasňuje tuto změnu následovně. „Při projednávání osnovy v pracovní komisi odborníků pro obligační právo vnesla tato komise doporučení, aby osnova respektovala zásadu, že se jistota dává za dluh a že se dluh zajišťuje. Toto doporučení je správné z odborného hlediska. Proto se osnova jednotně vrací k pojetí, že jistotou se zajišťuje dluh. Tomu odpovídají jak formulace v návrhu úpravy zástavního práva, tak i návrhu úpravy obligací. Poskytnutím zástavy zástavce věřiteli zajišťuje, že dlužník dluh splní, dává garancii za splnění dluhu, nikoli za uspokojení věřitelovy pohledávky vůbec (pohledávka může zaniknout s uspokojením věřitele i jinak).“

---

<sup>182</sup> Viz ust. § 1309 NOZ.

<sup>183</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář, op. cit.* s. 885.

### 3.4.3 Subjekty zástavního práva

Postavení zástavního práva jakožto věcného práva s prvky obligace lze dovodit i při pojmenování subjektů zástavního vztahu. NOZ umožňuje vstoupit do tohoto věcně právního vztahu třem odlišným subjektům; zástavnímu věřiteli, zástavnímu dlužníku a tzv. osobnímu dlužníku.<sup>184</sup> Zatímco osoba zástavního věřitele jakožto držitele zástavního práva je zřetelná, na straně dlužníka může dojít k situaci, kdy subjekt, který je vlastníkem zástavy, nebude shodný s osobním dlužníkem. Důvodová zpráva sice uvádí tuto situaci jako výjimečnou, v praxi se s ní ale setkáme velice často. Jedná se o případy převodu vlastnického práva k nemovitostem, kdy předmět koupě, resp. kupní cena je hrazena formou hypotečního úvěru poskytnutého od úvěrujícího peněžního ústavu. V takovém případě bývá praxí, že subjektem osobního dlužníka je budoucí nabyvatel nemovité věci, ale osobou zástavního dlužníka je stávající vlastník nemovité věci jakožto osoba prodávající. Úvěrující peněžní ústav totiž pro úhradu kupní ceny z úvěru požaduje podaný návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti a uzavřenou zástavní smlouvu v okamžiku, kdy dosud není podepsaná smlouva kupní, resp. není o takovém převodu zahájeno řízení o vkladu vlastnického práva na příslušném katastrálním pracovišti. Po profinancování kupní ceny například do notářské či advokátní úschovy proběhne převod vlastnického práva k nemovitosti, se kterou přejde omezení vlastnického práva, které však osobu vlastníka zastavené nemovitosti a osobního dlužníka sjednotí v jeden subjekt. Smlouvu o poskytnutí úvěru tedy uzavírá dlužník, který např. nevlastní žádný majetek, ale účelovost půjčky prokáže budoucím nabytím nemovitosti, jež bude i zajištěním zástavního práva. Ačkoli je tento postup uplatňován ve většině případů financování koupě z bankovních zdrojů, nelze vyloučit komplikace způsobené například porušením exekučního inhibitoria.<sup>185</sup> Tedy skutečnost, kdy v důsledku porušení povinností zástavního dlužníka (vlastníka nemovitosti) dojde

---

<sup>184</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 554.

<sup>185</sup> Viz ust. § 44a odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád. „Nerozhodl-li exekutor podle § 44 odst. 4 jinak, nesmí povinný po doručení vyznění nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku. Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné. Právní jednání se však považuje za platné, pokud námitku neplatnosti nevznesl exekutor, oprávněný, nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení vymáhané pohledávky. Právní účinky vznesení námítky neplatnosti nastávají od účinnosti právního jednání, dojde-li exekuční příkaz nebo jiný projev vůle exekutora, oprávněného, nebo přihlášeného věřitele všem účastníkům právního jednání, k němuž exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel vznesl námitku neplatnosti.“



k zamítnutí provedení vkladu vlastnického práva, přestože již proběhl vklad práva zástavního. Jedná se nejpravděpodobněji o situaci, kdy v průběhu po podání návrhu na vklad zástavního práva dojde k doručení pravomocného usnesení o zahájení exekučního řízení. Vlastník nemovitosti, ač bude mít zapsanou zástavu, nebude moci nemovitost zcizit. Naproti tomu se nabízí situace, kdy se může prodávající osoba, která v takovém případě vystupuje jako ručitel závazku do doby převodu vlastnického práva ocitnout v situaci, kdy bude proveden vklad zástavního práva, ale k samotnému převodu vlastnictví spolu se zástavou již nedojde. Taková situace může nastat, pokud listiny, které jsou přílohou návrhu na vklad vlastnického práva, nebudou vkladu schopné a osoba kupujícího nebude nadále součinná k doplnění návrhu či podání nových smluv. Vlastníkovi by tak zůstalo omezení vlastnického práva ve formě zástavy bez možnosti ovlivnit, zdali osobní dlužník, bude dluh splácet řádně a včas.

Na tyto situace přirozeně pamatují zástavní smlouvy a i zákon připouští v takových případech možnost odstoupení. Rizika s tím spojená však nelze vyloučit. Obecně lze konstatovat, že obsahy zástavních smluv zejména ty, kde na straně zástavního věřitele stojí bankovní ústav, staví do pozice zajištěného vždy samotnou banku. I proto bankovní ústavy zpravidla neakceptují zapsání zástavního práva až po provedení vkladu vlastnického práva.

#### **3.4.4 Zákaz zatížení**

NOZ umožňuje nově sjednat zákaz zastavení v podobě zákazu zřízení zástavního práva dalšího v pořadí bez souhlasu zástavního věřitele či zákazu jakéhokoli zatížení. Toto smluvní ujednání působí *inter partes*, není-li zapsáno ve veřejném seznamu ve formě poznámky při vkladovém řízení spolu se zápisem zástavního práva. V takovém případě jde o součást věcného práva a jako takové působí *erga omnes*. Porušení je sankcionováno relativní neplatností takového jednání.

Zákaz zatížení je nově zapisované omezení, které rigidně vymezuje nemožnost sjednat další zástavní právo v pořadí. Takové ujednání bylo v předchozích právních řádech vysloveně zakázáno. Zákaz zřízení zástavního práva či zákaz zatížení je výrazným omezením v případě, kdy zástavní dlužník nemůže bez souhlasu banky

přistoupit např. k refinancování hypotečního úvěru.<sup>186</sup> Je samozřejmé, že toto právo zanikne s hlavním závazkem, tedy uhrazením celého dluhu, nicméně za situace, kdy zástavní dlužník chce stávající dluh umořit z jiného úvěru, taktéž zajištěného zástavou dochází ke komplikacím. Dosavadní úvěrující peněžní ústav není nikterak nucen před uhrazením celého dluhu toto právo z veřejného seznamu vymazat.<sup>187</sup> Tím pádem katastrální úřad novou zástavu nezapiše, resp. zamítne provedení vkladu, čímž nedojde ke splnění podmínek čerpání nového úvěru. Pro refinancování je tedy nutné vyzvat úvěrující peněžní ústav o souhlas se zřízením zástavního práva druhého v pořadí. Tento souhlas může mít formu jednostranného prohlášení úvěrujícího peněžního ústavu nebo může být součástí smlouvy kupní k zastavené nemovitosti.

Zákaz zatížení pak dopadá na všechna věcná práva. Ač se to může zdát zcela nelogické, zákaz zatížení postihuje i nájem a pacht nemovité věci, jsou-li tato práva zapisována do veřejného seznamu. Zástavní věřitelé opírají své vysvětlení o tvrzení, že nájem nemovitosti, je-li sjednán na dobu určitou jako víceletý, snižuje zástavní hodnotu nemovité věci. Tedy v případě uspokojení závazku by hodnota nemovité věci nemusela pokrýt hodnotu dluhu. V případě, kdy právo nájmu či pachtu není zapisováno do veřejného seznamu, může přesto dojít k porušení smluvních povinností vyplývajících ze zástavní smlouvy.

### **3.4.5 Zákaz zcizení**

Obdobným ustanovením k zákazu zatížení z řady negativních závazků tzv. negative pledge je zákaz zcizení. Jedná se o nemožnost převoditelnosti vlastnického práva na jiného (zcizení).<sup>188</sup> Ačkoli zástavní věřitelé slučují negativní závazky zákazu zatížení a zcizení do jednoho a zapisují je naráz, význam každého z nich je jiný. Zatímco zákaz zatížení brání vlastníkovu znehodnotit zástavní hodnotu nemovité věci, zcizením ke snížení hodnoty dojít nemůže. Tedy vymahatelnost pohledávky je

---

<sup>186</sup> Refinancování znamená jednorázové splacení stávající hypotéky novou hypotékou poskytnutou dlužníkovi jiným úvěrujícím ústavem. Dlužník žádá o refinancování hypotéky většinou těsně před nebo skončení doby fixace úrokové sazby a zpravidla v situaci, kdy je nabídka nových podmínek od nové banky výhodnější než nabídka od banky, která poskytovala hypoteční úvěr doposud po dobu fixace.

<sup>187</sup> Ztížením možnosti refinancovat stávající úvěr se však strany vystavují riziku pokuty od Finančního Arbitra a ČNB a především reputačnímu riziku.

<sup>188</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, xxiv, 426, iv, 58, 79 s. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR).

z pohledu možnosti nutného uspokojení věřitele totožná, protože právo zástavní následuje osud věci a přechází spolu s vlastnictvím na nového majitele. Zákazem zcizení však věřitel postoupení práv vylučuje a katastr návrh na vklad vlastnického práva zamítne a to nejenom v případě úplatného převodu. „Ustanovení § 2128 odst. ObčZ navozuje dojem, že toto věcné právo lze sjednat pouze jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. S ohledem na absenci podrobnější úpravy v pododdíle upravujícím vedlejší ujednání při kupní smlouvě však lze usuzovat, že toto právo lze sjednat i jako vedlejší ujednání jiné než kupní smlouvy, např. darovací, směnné nebo zástavní, a že ho lze sjednat rovněž samostatně.“<sup>189</sup> Ve světle takového výkladu, odhlédneme-li od zástavního práva, které je nejčastěji spojeno s negativními závazky, můžeme nalézt uplatnění zákazu zcizení např. u darování, kdy dárce spojí dar se zákazem zcizení, čímž může například usilovat o zachování majetku v rodině či zabránění případným majetkovým spekulacím. Platí však obdobně jako u zákazu zatížení, že takto sjednaný negativní závazek lze sjednat pouze na dobu určitou a přiměřenou povaze omezení.<sup>190</sup> Nelze tak zákaz zcizení sjednat např. na dobu trvání existence nemovité věci, ke které se zástavní právo váže či na dobu neurčitou. Praktickou problematiku negativních závazků zákazu zatížení a zcizení lze sledovat především u nerovnovážných vztahů mezi úvěrujícím peněžním ústavem a zástavním věřitelem, kdy akceptace těchto omezení je obligatorní podmínkou získání úvěru. Zástavní dlužník ale touto akceptací umožní i trojí omezení ve prospěch jednoho práva, přičemž například zákaz zcizení zdaleka převyšuje omezení vyplývající ze samotné zástavy. Zástavní dlužník se tak prakticky po dobu trvání práva vyloučí z jakéhokoli výkonu vlastnického práva spočívajícího v nakládání s majetkem.

### 3.4.6 Vznik zástavního práva

Zástavní právo vzniká obdobně jako i většina ostatních věcných práv dvěma možnými způsoby, resp. ze dvou odlišných příčin. Buď konsensuální formou prostřednictvím písemné smlouvy uzavřené mezi dvěma soukromoprávními subjekty nebo rozhodnutím příslušného orgánu veřejné moci např. soudcovské zástavní právo či ze zákona.<sup>191</sup> Vzhledem k faktu, že tato práce sleduje osud omezení vlastnického práva

---

<sup>189</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář. op .cit.* s. 51.

<sup>190</sup> Viz ust. § 1761 NOZ.

<sup>191</sup> HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. op. cit.*, s. 247.

v soukromoprávním zájmu, ponecháme veřejnoprávní způsob vzniku stranou. Pro splnění náležitostí zástavní smlouvy tedy platí, ostatně tak jako i u jiných smluvních jednání, obecná pravidla pro uzavírání smluv, tedy zejména určitost projevu vůle, způsobilost předmětu zástavy a právní osobnost (dříve subjektivita) stran zástavní smlouvy. Právní účinky vkladu zástavního práva pak vznikají zpětně ke dni podání návrhu na vklad zástavního práva.<sup>192</sup> Jedná se o intabulační princip zápisu do veřejného seznamu, o kterém zde již bylo hovořeno.

Přestože vznik zástavního práva po rekonstrukci doznal jistého rozvolnění a možnosti šířeji využít autonomie vůle, přesto zákon v § 1315 stanoví ujednání, jež nelze platně v zástavní smlouvě sjednat, jedná se proto o zakázaná ujednání. V první řadě nelze zabránit zástavnímu věřiteli, aby svůj dluh doplatil a předmět zástavy tak ze zástavního práva vyvázal. V praxi však opět narážíme na postupy zástavních věřitelů, kteří sice umožní vyplacení zástavního práva téměř kdykoli, resp. po předchozím oznámení, které mimo jiné musí splňovat další náležitosti a dlouhé lhůty, nicméně podmíní výmaz zástavního práva smluvní sankcí, jejíž výše se pohybuje od 5 % do 15 % ze splácené jistiny. To je běžná metodika bankovních domů v České republice, která velmi často odradí zástavního dlužníka od předčasného splacení dluhu. A netýká se pouze hypoték, ale veškerých spotřebitelských úvěrů.<sup>193</sup> Je očividné, že bankovní domy tak balancují na hraně dobrých mravů, kdy vysokými smluvními pokutami, které ovšem nejsou sankcemi, protože nedošlo k vadnému plnění, ba pouze k předčasnému splacení dluhu, obcházejí zakázaná ujednání v zástavních smlouvách.<sup>194</sup> V odstavci 2 § 1315 pak zákon vymezuje ujednání, která nelze sjednat do doby, než pohledávka dospěje. Tedy

---

<sup>192</sup> K absenci zástavní smlouvy viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 1579/2010.

<sup>193</sup> K neoprávněným nákladům spojeným s předčasným ukončením úvěru rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 23 Cdo 4064/2011.

<sup>194</sup> V roce 2014 byla Evropským parlamentem a Radou Evropské unie přijata nová směrnice 2014/17/EU, jejímž cílem je především posílit ochranu spotřebitele při poskytování úvěrů na bydlení a sjednocení samotného trhu hypotečních úvěrů na evropské úrovni. Směrnice se dotýká i předčasného splacení hypotečního úvěru, transpozici ovšem EU ponechává na národní legislativě, která může toto právo jednak omezit určitými podmínkami a jednak věřitelům přiznat spravedlivé a objektivní odškodnění za využití tohoto práva spotřebitelem. Ministerstvo financí navrhuje úpravu předčasného splacení takto: Spotřebitel bude smět předčasně bezplatně splatit úvěr na bydlení 3 měsíce před koncem fixace úrokové sazby nebo měsíc před výročím uzavření úvěrové smlouvy až čtvrtinu úvěru nebo kdykoli v případě vážné události v rodině (rozvod, úmrtí, dlouhodobá nemoc nebo invalidita dlužníka nebo jeho manžela či partnera). Úvěry na bydlení uzavřené před účinností nového zákona bude možné předčasně bezplatně splatit tři měsíce před koncem fixace.

konkrétně uspokojení, zpeněžení či ponechání si zástavy tzv. propadné zástavy v případě nedospělosti dluhu, či v tomto období brání ze zástavy plodů nebo užitků.

Není překvapivé ve světle omezujících vedlejších ujednání zákazu zcizení a zatížení, že zákonodárci nezakázali ustanovení smlouvy o možném převodu zástavy ze strany zástavního dlužníka na jinou osobou postoupením práv ze smlouvy (cese smlouvy). Konkrétní postavení osoby zástavního dlužníka je totiž pro zástavního věřitele podstatné už při samotném sjednávání zástavní smlouvy, ačkoli lze namítnout, že smyslem zástavního práva není zkoumání solventnosti zástavního dlužníka, když ten již poskytuje záruku v podobě zástavy. Osoba dlužníka totiž mimo samotné zajištění prokazuje schopnost splácet svůj dluh bonitou,<sup>195</sup> historií platební morálky a dalšími aspekty, které při cesi smlouvy nelze dostatečně zabezpečit. Cese práv a povinností ze smlouvy je tedy možná zpravidla jen se souhlasem zástavního věřitele. Odst. 3 § 1315 pak stanoví zákaz aplikovat postupy stanovené v odst. 2 písm. b) ani po dosažení dospělosti pohledávky tam, kde je smluvní stranou spotřebitel, či malý nebo střední podnikatel. Zákon sám a ani jiný český platný právní předpis definici malého a středního podnikatele nevymezuje. „Pojem malý a střední podnikatel“ bude pro účely ObčZ muset definovat soudní praxe. Pokud by chtěla vyjít z definice, používané v českém (a evropském) právu pro účely veřejné podpory (zákon č. 47/2002 Sb. a nařízení Komise (ES) č. 800/2008), kde je tato kategorie ohraničena z hlediska velikosti podnikatelského podniku kritérii a) 250 zaměstnanců a ročním obratem 50 milionů euro, nebo bilanční sumou roční rozvahy 43 milionů euro (příloha 1 citovaného nařízení), lze očekávat, že tato kategorie zahrne prakticky všechny podnikatele – fyzické osoby.“<sup>196</sup>

### **3.4.7 Výkon zástavního práva**

Jak bylo řečeno výše, NOZ dopřál institutu zástavního práva více volnosti v oblasti autonomie vůle. Dal tak možnost smluvním stranám obstarat zástavní smlouvou více možností realizace zástavního práva než předchozí právní úpravy. Zástavní právo vzniká v soukromoprávních vztazích dobrovolně, proto je logické, že

---

<sup>195</sup> Francouzský termín vyjadřuje schopnost budoucího dlužníka dostát svým závazkům z úvěru, tzv. úvěruhopnost dlužníka.

<sup>196</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. op. cit. s. 1075.*

zákon východiska práva nemá svazovat do rigidních zákonných mezí. „Pro způsob zpeněžení zástavy má rozhodující význam zástavní smlouva; mlčí-li smlouva o způsobu zpeněžení zástavy, preferuje se její prodej ve veřejné dražbě.“<sup>197</sup> Z toho vyplývá, že primární možností výkonu zástavního práva musí být dohoda smluvních stran. Ta může být vyjádřena v samotné zástavní smlouvě, a zpravidla se tak děje, nebo mohou smluvní strany přistoupit k dohodě *ad hoc*, v případě dosažení splatnosti dluhu. Zde je samozřejmě vyžadován úplný konsensus a součinnost smluvních stran. Z judikatury<sup>198</sup> k předchozí právní úpravě lze dovodit, že při prodeji zastavené nemovitosti musí být dodržena určitá pravidla, která budou chránit dlužníková práva, tak aby mu zpeněžením nemovitosti nebyla způsobena škoda. Důležité je především vyvarovat se v zástavní smlouvě ujednáním, která by byla v rozporu s ustanovením § 1315, který v odst. 2 písm. b) zakazuje zástavu zpeněžit libovolným způsobem či za libovolnou cenu. Konzervativní výklad tohoto ustanovení by prakticky vylučoval možnost zpeněžení zástavy jinak než ve veřejné dražbě či nařízeným prodejem. Smluvní strany si však jistě mohou sjednat uspokojení ze zástavy tzv. prodejem z volné ruky,<sup>199</sup> který nebude výše zmíněnému ustanovení odporovat. Předně se jedná o cenu prodávané nemovitosti. Jak bylo řečeno, je zakázáno ji ponechat na libovolném uvážení zástavního věřitele. Naproti tomu je veskrze nepraktické stanovit již při sjednávání zástavní smlouvy cenu fixní. Zástavní věřitel nemůže vědět, v jakém okamžiku k prodeji z volné ruky přistoupí, tedy ani předvídat, jaká bude v daný okamžik situace na realitním trhu a zdali bude sjednaná cena dosažitelná.

Zákon v ustanovení § 1365 odst. 1 tedy stanoví povinnost zástavnímu věřiteli přistupovat k prodeji s odbornou péčí, kterou bude dosažen prodej alespoň za cenu obvyklou v čase a místě. Výklad termínu obvyklá cena vychází z § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku.<sup>200</sup> V takovém případě je na místě pořízení

---

<sup>197</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. op. cit. s. 572.*

<sup>198</sup> K náležitostem ujednání o výkonu zástavního práva viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 3322/2011.

<sup>199</sup> Viz ust. § 1375 NOZ.

<sup>200</sup> Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně

alespoň dvou znaleckých posudků o tržní ceně nemovité věci, přičemž každá ze stran dodá vlastní posudek. Za cenu obvyklou pak může být považován průměr zjištěných cen. Pokud by došlo ke zpeněžení zástavy v rozporu s tímto ustanovením, dává zákon možnost zástavnímu dlužníku domáhat se náhrady škody po zástavním věřiteli, a to ve výši rozdílu mezi kupní cenou realizovanou a cenou skutečně dosaženou. Převod vlastnického práva v rozporu s ustanovením v odst. 1 není neplatný vůči třetím osobám, které nabyly vlastnické právo, pokud tak učinily v dobré víře.

Zástavnímu věřiteli dále zákon umožňuje odklonit se od prodeje z volné ruky a realizovat výkon zástavního práva prostředky známými již z předchozích právních úprav. Jedná se o zpeněžení zástavy z výtěžku z veřejné dražby podle § 36 zákona č. 26/2000 Sb.<sup>201</sup> Zákon o veřejných dražbách nebo z výtěžku při prodeji zástavy podle § 354 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.<sup>202</sup>

V odborných kruzích kontroverzí ověřená je možnost realizace výkonu zástavního práva prostřednictvím tzv. propadné zástavy (*lex commissoria*). Jedná se o situaci, kdy si smluvní strany sjednají možnost, že v případě dospělosti dluhu může svou pohledávku uplatnit proti převodu vlastnického práva k zástavě na svou osobu. Takové ujednání předchozí právní úpravy vylučovaly a judikatura takové ujednání označovala za absolutně neplatné.<sup>203</sup> I NOZ takové ujednání vylučuje, kdy v § 1315 odst. 2 písm. b) hovoří o zákazu ponechat si zastavenou věc za libovolnou, či předem danou cenu. Zákon oproti předchozí úpravě však hovoří pouze o době do dospělosti dluhu. Výklad ustanovení je tedy nakloněn možnosti sjednat si propadnou zástavu po dospělosti dluhu, nebude-li to však v rozporu s § 1315 odst. 2 písm. c). Problematika

---

prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

<sup>201</sup> Dražba nedobrovolná je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků.

<sup>202</sup> Řízení lze zahájit jen na návrh zástavního věřitele, kterým se domáhá nařízení soudního prodeje zástavy; to neplatí, neumožňují-li jiné právní předpisy soudní prodej zástavy.

<sup>203</sup> K neplatnosti propadné zástavy viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. července 2007, sp. zn. 21 Cdo 2037/2006.

výkladu termínu malý a střední podnikatel byla řešena výše v této práci. V souladu s výkladem o možnosti sjednat propadnou zástavu, hovoří i rozhodnutí ze dne 31. srpna 2004, sp. zn. 29 Odo 460/2002,<sup>204</sup> které se však vztahovalo k případům před novelou č. 367/2000 Sb., která již v § 169 písm. e)<sup>205</sup> propadnou zástavu vyloučila zcela. Jak bylo řečeno v případě zakázaných ujednání v souvislosti s dohodou o prodeji z volné ruky, lze se domnívat, že zákonem stanovený zákaz neobchází možnost, kdy si strany sjednají, že v případě dospělosti dluhu může dojít k převodu vlastnického práva na zástavního věřitele za cenu obvyklou v čase a místě, která bude zjištěna nezávislým znaleckým posudkem. O přípustnosti takového řešení viz článek v právních rozhledech č. 12/2012 „Zpeněžit zástavu přesně dohodnutým (konkrétním) způsobem či ponechat si v okamžiku dlužníkovy prodlení zástavu za konkrétní cenu, a to cenu, jejíž výše se určí objektivně podle stavu k okamžiku dospělosti dluhu – tj. za cenu obvyklou“.<sup>206</sup> Z výše uvedeného lze dovodit určitý odklon od zcela nepřipustného řešení výkonu formou propadné zástavy, jež nalezneme v rozsudcích soudů všech instancí k dnešnímu dispozitivnímu řešení formou ujednání, které však bude schopno proklíčkovat mezi nepřilíš jazykově vydařenými ustanovení zásadního § 1315 odst. 2 písm. b), c). Je na místě doporučení především nestanovit volnost v určení ceny ani cenu zástavy nespecifikovat předem, ale odkázat na stanovení ceny znalcem, nejlépe vybraným na základě požadavku zástavního dlužníka.

V souvislosti s výkonem zástavního práva dále zákon stanovuje povinnost pro zástavního věřitele kvalifikovaně informovat zástavního dlužníka o započítání výkonu zástavního práva (§ 1362). Výkon zástavního práva se musí zapsat do veřejného seznamu, tedy na list vlastnictví do části C – Omezení vlastnického práva. Na druhé straně v § 1367 zákon stanoví po započítání výkonu zástavního práva povinnost zástavního dlužníka k součinnosti a poskytnutí veškerých listin potřebných k prodeji

---

<sup>204</sup> „Tam, kde zástavní věřitel má za osobním dlužníkem neuhrazenou pohledávku po lhůtě splatnosti, vskutku není vyloučeno ani to, aby se zástavní dlužník povinný splnit svůj závazek ze zástavního práva dohodl se zástavním věřitelem, že na něj převede vlastnické právo k zástavě a že dohodnutá kupní cena nebo (podle výše pohledávky zajištěné zástavním právem) její část bude použita (započtena) jako plnění zástavního dlužníka z titulu jeho závazku uspokojit dluh osobního dlužníka z výtěžku zpeněžení zástavy. Takovému postupu úvahy, jež se pojí k institutu ‚propadné zástavy‘ nebrání.“

<sup>205</sup> Při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

<sup>206</sup> Tégl, P.: *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum?* (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku), *Právní rozhledy*, č. 12/2012, s. 457.



zastavené nemovitosti. Po realizaci zpeněžení zástavy podá uspokojený zástavní věřitel informaci zástavnímu dlužníku, a to ve formě písemné zprávy, která musí obsahovat veškeré informace o dosažené prodejní ceně, souvisejících nákladech a především o přeplatku pohledávky, která se nazývá „hyperocha“<sup>207</sup>, a způsobu jejího vypořádání. Hyperocha je povinnost zástavního věřitele vydat zástavnímu dlužníku vše, co zbylo z výtěžku zástavy po odečtu pohledávek a příslušenství pohledávky.

### 3.4.8 Zánik zástavního práva

Funkce a akcesorická povaha zástavního práva značí zřetelnou souvislost mezi existencí pohledávky a k ní zřízeného zástavního práva. Tedy především fakt, že se zánikem pohledávky zaniká i zástavní právo.<sup>208</sup> Způsobů zániku je mnoho, přičemž primárním zůstává splnění dluhu.<sup>209</sup> Příkladem lze uvést některé další způsoby, jakým je započtení pohledávky, splnutí, prominutí dluhu, odstoupení a jiné. Naopak zástavní právo může zaniknout, aniž by zanikla pohledávka, a to způsobem uvedeným v § 1377.

V případě nemovitostí se jedná o:

- a) zánik zástavy; tedy o situaci, kdy předmět zástavy není schopen nést funkci, kterou mu zákon přisuzuje v § 1310 odst. 1.
- b) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva, a to jednostranným úkonem vůči zástavnímu dlužníku. Vzdání se zástavního práva má účinky ke dni takového právního jednání. Pro účinnost není vyžadován vklad do veřejného seznamu, který tak v tomto případě plní pouze deklaratorní úlohu.
- c) složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci. Jedná se o jednostranné jednání zástavního dlužníka, které nelze v zástavní smlouvě vyloučit. Zástavní právo v takovém případě zaniká připsáním ceny zástavy na účet zástavního věřitele. Složení ceny má stejné účinky jako vzdání se zástavního práva.
- d) uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno. Uplynutím doby zaniká právo automaticky. K výmazu z veřejného seznamu pak dochází na základě žádosti zástavního dlužníka.

---

<sup>207</sup> Z řeckého „převýšení“ – „převyšující“.

<sup>208</sup> Viz ust. § 1366 NOZ.

<sup>209</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152 – § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Praha: Linde Praha, 2012, 270 s.

Zánik zástavního práva k nemovitostem zapsaným ve veřejném seznamu je vázán na provedení výmazu práva z listu vlastnictví. Podle § 1379 odst. 1 je tato povinnost dána v první řadě zástavnímu věřiteli, který tak musí učinit bez zbytečného dokladu. V praxi však narážíme na způsob, který odpovídá spíše ustanovení odst. 2, a to zejména, je-li zástavním věřitelem úvěrující peněžní ústav. Tyto bankovní domy do doby účinnosti NOZ podávaly návrhy na výmaz zástavního práva spolu s kvitancí o zániku zástavního práva na katastr nemovitostí zcela automaticky po zániku pohledávky. Po účinnosti NOZ a zejména pak zákona katastrálního však změnila metodiku, kdy listinu potvrzující zánik zástavního práva doručují doporučeným dopisem zástavnímu dlužníkovi a výmaz zástavního práva z veřejného seznamu pak nechávají na jeho vůli. Důvodem změny této metodiky je fakt, že vkladem, který je zpoplatněn částkou 1.000 Kč v podobě kolkové známky, se od účinnosti výše zmíněných zákonů zapisují i výmazy věcných práv.<sup>210</sup> Zástavní věřitelé tak přenášejí tento náklad na zástavního dlužníka, který však často nemá tušení, že věřitel výmaz práva neprovedl. Ve veřejném seznamu tak často zůstává zapsané omezení vlastnického práva, které fakticky zaniklo. K tomuto lze doporučit zástavním dlužníkům důkladně sjednat se zástavním věřitelem okolnosti výmazu zástavního práva. Zde platí, že není-li tento způsob ujednáán v zástavní smlouvě, je povinnost zajistit výmaz práva z veřejného seznamu primárně na zástavním věřiteli tak.<sup>211</sup> Stejně tak je tomu u zástavních smluv sjednaných před účinností NOZ a katastrálního zákona.

### ***3.5 Budoucí zástavní právo***

Na rozdíl od předchozích právních úprav zástavního práva, kdy stranou zástavního dlužníka či zástavce může být pouze osoba, která je držitelem vlastnického práva k zastavené věci, NOZ umožňuje odchylku v tomto vymezení v podobě zřízení zástavního práva budoucího.<sup>212</sup> Instrument budoucího zástavního práva předpokládá situaci, kdy budoucí vlastník věci nabyde v budoucnu vlastnické právo, což bude mít za následek překlopení budoucího zástavního práva na klasické zástavní právo. Tento postup může mít zejména u nemovitých věcí velký význam jak z pohledu zajištěného věřitele, tak zejména v pořadí zástavních práv. Katastrální úřad totiž spolu se změnou

---

<sup>210</sup> Viz ust. § 11 katastrálního zákona.

<sup>211</sup> Viz ust. § 1379 odst. 1 NOZ.

<sup>212</sup> Viz ust. § 1341 NOZ.

vlastníka zároveň provede změnu budoucího zástavního práva na běžné zástavní právo.<sup>213</sup>

Dosavadní praxe umožňovala financování koupě nemovité věci prostřednictvím hypotečního úvěru v zásadě za použití dvou možných postupů. První, více používaný předpokládá součinnost prodávajícího s kupujícím a především vůli prodávajícího zřídit plnohodnotné zástavní právo ke své nemovitosti a stát se tak zástavcem do doby převodu vlastnického práva. Úvěrující peněžní ústav uvolnil prostředky z hypotečního úvěru poté, co byl podán návrh na vklad zástavního práva na katastrální úřad a byla zároveň předložena zástavní smlouva podepsaná prodávajícím, jakožto zástavcem a kupujícím v roli vedlejšího účastníka. Další obligatorní podmínkou pak bylo předložení uzavřené smlouvy kupní, zpravidla vkladu schopné, tedy s ověřenými podpisy smluvních stran.<sup>214</sup> Otázky související s tímto postupem vycházely především z obavy, co nastane v případě, kdy dojde k zamítnutí provedení vkladu vlastnického práva, přičemž nedojde k následnému sjednání nápravy. Do doby odstoupení od smlouvy kupní a vrácení všech vyčerpaných prostředků úvěrujícímu peněžnímu ústavu bude strana prodávající zatížena omezením vlastnického práva ve formě zástavy, aniž by byla zástavním dlužníkem. Z tohoto důvodu prodávající ne zřídka prodej za pomoci úvěru odmítali. Stejně obavy vznikaly i na straně kupujících, kteří od podání návrhu na vklad vlastnického práva, resp. od vyčerpání hypotečního úvěru museli doufat, že nedojde ke znemožnění převodu vlastnického práva, například zpochybněním platnosti právního jednání v důsledku exekučního inhibitoria či majetkové insolvence prodávajících. Přes výše uvedená rizika je tento postup dodnes výrazně nejpoužívanější formou financování koupě nemovitostí prostřednictvím hypotečního úvěru.

Méně uplatňovanou formou je postup bez součinnosti prodávajícího, kdy zástavcem a zástavním dlužníkem zároveň je strana kupující. Ta uzavírá s bankou zástavní smlouvu a k vyčerpání úvěru dochází poté, co je podán návrh na vklad vlastnického práva v pořadí prvním, za kterým následuje návrh na vklad práva zástavního. Předpokladem pro řádné vyčerpání úvěru je pak podmínka, že mezi tato dvě

---

<sup>213</sup> Viz ust. § 69 odst. 3 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb.

<sup>214</sup> RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo. Obchodněprávní revue 9/2013.

řízení o povolení vkladu nevstoupí jiné řízení, které by vkladu zástavního práva zabránilo. Ačkoli se může na první pohled zdát, že tento postup je „právně čistší“, představuje pro stranu prodávajícího mnohem větší riziko. Předložení výše uvedených dokumentů nejsou jediné podmínky pro vyčerpání úvěru. Kupující musí zpravidla dokládat sjednané pojištění nemovitosti, v některých případech životní pojistku vinkulovanou ve prospěch úvěrujícího peněžního ústavu nebo například prokázat uhrazení části kupní ceny z vlastních prostředků. Pokud z jakéhokoli důvodu kupující nesplní některou z výše uvedených podmínek, úvěr nebude vyčerpán, a to aniž by měla strana prodávající o takovém problému ponětí, ostatně není k úvěrujícímu peněžnímu ústavu v žádném vztahu. Tato překážka financování však nijak nebrání katastrálnímu úřadu, aby pokračoval v řízení o provedení obou vkladů, tedy vlastnického i zástavního práva. Může tak dojít k nešťastné situaci, kdy prodávající převede vlastnické právo k nemovité věci, zároveň bude nemovitost, která je předmětem převodu, zastavena ve prospěch úvěrujícího peněžního ústavu, ale prostředky z úvěru nikdy nebudou vyčerpány z důvodu na straně kupujícího. Lze namítat, že možnost takového jednání musí řešit obligační vztah mezi úvěrujícím peněžním ústavem a zástavním dlužníkem, a také se tak v praxi děje. Nicméně případný spor mezi nimi nebude prodávajícího, který přišel o vlastnické právo, příliš zajímat. Na něm je, aby využil veškerých instrumentů pro odstoupení od smlouvy z důvodu hrubého porušení smlouvy, mezi které neuhrazení celé kupní ceny řádně a včas rozhodně patří.

Oba výše pojmenované postupy by instrument budoucího zástavního práva rozhodně pomohl překonat, minimálně v otázce zabezpečení smluvních stran. K zápisu budoucího zástavního práva není vyžadován žádný závazkový vztah mezi vlastníkem nemovité věci a úvěrujícím peněžním ústavem, postačuje souhlas vlastníka ve formě písemného prohlášení. Zápis budoucího zástavního práva by pak měl postačovat jako podklad pro vyčerpání úvěru, například spolu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní. Budoucí zástavní právo pak může pomoci tam, kde bylo financování z prostředků hypotečního úvěru vyloučeno pro nemožnost zápisu zástavního práva, resp. nezpůsobilost předmětu zástavy. Jedná se zejména o převody družstevního podílu v bytových družstvech, jimž odpovídá právo nájmu k bytové jednotce a zároveň

budoucí nabytí této jednotky do osobního vlastnictví.<sup>215</sup> Bytová družstva neumožňují zápis zástavy k nemovitosti, kterou vlastní, protože by ohrozila samotnou podstatu fungování bytového družstva, tedy výkon správy družstevního vlastnictví spojený se zajištěním bytových potřeb svých členů.<sup>216</sup> Pro financování koupě družstevního podílu je tedy zapotřebí zástava k jiné nemovitosti. Některé bankovní domy umožnily financování koupě družstevního podílu za předpokladu, že členská schůze družstva již rozhodla o převodu bytů do osobního vlastnictví členů družstva v termínu do jednoho roku. Za takové situace pak umožnily banky nabýt družstevní podíl pomocí tzv. předhypotečního, resp. překlenovacího úvěru. Lze však předpokládat, že pro uplatnění budoucího zástavního práva v případě nabytí družstevního podílu zůstane podmínkou vymezení bytových jednotek v domě tzv. prohlášení vlastníka budovy<sup>217</sup>, tak aby se budoucí zástavní právo projevilo zápisem vždy u konkrétní bytové jednotky, nikoli u celého bytového domu.

### **3.6 Podzástavní právo**

Mezi široké možnosti zajištění pohledávky zástavním právem patří i méně využívaný instrument podzástavního práva. Nelze ho opominout již s ohledem na fakt, že jej NOZ přejímá z předchozí právní úpravy. Historie podzástavy však sahá až k ABGB 1811.<sup>218</sup> Jedná se tedy z pohledu autorů zákona o ustanovení, které své opodstatnění nalezne tam, kde zástavní věřitel umožní zřídit podzástavní právo ke své pohledávce, kterou má vůči dlužníkovi. Do věcněprávního vztahu tak vstupuje další osoba, které osoba dosavadního zástavního věřitele garantuje splnění dluhu svou vlastní pohledávkou. Zástavní věřitel se tedy sám posune do role zástavního dlužníka, přičemž se však nejedná o změnu zástavního práva z pohledu změny subjektů. „Při tom však nejde o translaci (jako při převodu a přechodu), nýbrž jde o konstituci (o zřízení práva).“<sup>219</sup> Pro vznik podzástavního práva není zapotřebí souhlasu dosavadního zástavního dlužníka. Účinnost vůči němu nabývá v případě nemovitých věcí zápisem do

---

<sup>215</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty.

<sup>216</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, R 15/2000.

<sup>217</sup> Právní úkon, jímž vlastník budovy vymezí v předmětné nemovitosti jednotky v právním slova smyslu, tedy buď bytové jednotky, nebo nebytové prostory včetně jejich příslušenství a vybavení, s nimiž je spojeno užívání společných částí domu vymezených tamtéž.

<sup>218</sup> Viz ust. § 454 a násl. ABGB 1811.

<sup>219</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *op. cit.* s. 698.

veřejného seznamu. O této osobě pak hovoříme jako o podzástavním dlužníkovi. Pro zápis do veřejného seznamu vycházíme z pravidel totožných se zápisem zástavního práva. Podzástavní právo má taktéž shodné principy a postavení se zástavním právem. Jeho existence se odvíjí od trvání zajišťované pohledávky a s ní tedy zaniká. Veskrze strohá úprava podzástavního práva vykazuje několik otazníků v případě uspokojení z podzástavy.<sup>220</sup> Zákon umožňuje uspokojit svou pohledávku podzástavnímu věřiteli v době splatnosti pohledávky v rozsahu sjednaném mezi původním zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem. Rozsah podzástavního práva však nemusí odpovídat původnímu zástavnímu právu, může být zřízeno pouze k jeho části. Pokud se tedy uspokojoval podzástavní dlužník z výtěžku předmětu zástavy, připadl by rozdíl výtěžku podzástavci. „Osobně se domnívám, že ke zpeněžení podzástavy nemůže ovšem podzástavní věřitel přistoupit dříve, nežli se stane splatnou vedle jeho pohledávky i pohledávka, jejímž zastavením podzástavní právo vzniklo. Tento komplikovaný vztah mezi zástavcem, zástavním věřitelem a podzástavním věřitelem nepochybně vede k tomu, že je podzástavní právo příliš komplikované a nejasné, a v praxi proto není k zajištění pohledávek využíváno buď vůbec, nebo jen zcela výjimečně.“<sup>221</sup>

### **3.7 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě**

Úplatný převod vlastnického práva k nemovité věci z převodce na nabyvatele probíhá prostřednictvím smlouvy kupní. Ta, ač okleštěna obligatorními náležitostmi, umožňuje smluvním stranám dostatek volnosti přizpůsobit transakci potřebám stran smlouvy. Jsou-li tyto potřeby a představy nad rámec obecných ustanovení o obsahu smlouvy kupní, umožňuje NOZ využít pojmenovaných smluvních instrumentů, které nad rámec smlouvy nebo lépe řečeno po boku smlouvy kupní upraví ujednání, která mohou mít pro smluvní strany zásadní význam. Jedná se o vedlejší ujednání při kupní smlouvě.<sup>222</sup> NOZ těchto ujednání demonstrativně pojmenovává sedm, přičemž pro účely převodu nemovité věci je možné využít šest z nich.

Jedná se o:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) výhradu zpětné koupě,

---

<sup>220</sup> Viz ust. § 1393 NOZ.

<sup>221</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář. op. cit.* s. 49.

<sup>222</sup> Viz ust. 2132 a násl. NOZ.

- c) výhradu zpětného prodeje,
- d) předkupní právo,
- e) koupi na zkoušku,
- f) výhradu lepšího kupce.

Přestože ustanovení o vedlejších ujednáních známe z předchozího civilního zákoníku, některá z těchto ujednání prošla značnou renovací. Nejmarkantněji je rekodifikace zřetelná u výhrady vlastnického práva a zejména pak u práva předkupního. Nové, výslovné úpravy se dočkala ujednání o výhradě zpětného prodeje nebo lepšího kupce. Všechna výše uvedená ujednání jsou omezením vlastnického práva, které je-li zapsáno do veřejného seznamu, stává se právem věcným, se všemi běžnými účinky vůči stranám smlouvy i třetím osobám.

### **3.7.1 Výhrada vlastnického práva**

Podstata ustanovení o výhradě vlastnictví spočívá v zajištění řádné úhrady kupní ceny za převáděnou nemovitost. Přitom právě možnost sjednat toto právo k věci nemovité je zřetelnou novinkou v NOZ.<sup>223</sup> Smluvní strany si tedy tímto ujednáním vymínají, že do zaplacení celé kupní ceny zůstane vlastníkem věci prodávající. Z pohledu katastrálního úřadu bude po provedení vkladu tohoto věcného práva zapsána na list vlastnictví výhrada vlastnického práva, přičemž v části A – „vlastník nemovité věci“ by zůstal uveden prodávající, a to až do předložení listiny, prokazující doplacení celé kupní ceny. Povinnosti vyplývající z takto sjednané výhrady stojí na obou stranách, kdy proti uzavřené smlouvě s výhradou dochází k faktickému předání prodávané nemovité věci do detence kupujícímu.<sup>224</sup> Ten tímto okamžikem přijímá odpovědnost za škody na nemovitosti. Omezením vlastnického práva je toto ujednání do té míry, kdy chrání kupujícího jako nabyvatele, před zásahy každého, kdo do práv kupujícího neoprávněně vstupuje stejně jako před zcizením nemovitosti ze strany prodávajícího.

Nabytí nemovitosti zatížené tímto právním vztahem v dobré víře třetí osobou je vyloučené principem materiální publicity viz výše. Ujednání o výhradě vlastnictví

---

<sup>223</sup> Viz ust. 2134 NOZ. „Je-li však výhrada vlastnického práva ujednána ohledně věci zapsané do veřejného seznamu, působí vůči třetím osobám, jen byla-li do tohoto seznamu zapsána.“

<sup>224</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 1028/2007.

působící jako věcné právo musí splňovat stejnou formu a náležitosti jako smlouva kupní. Nemusí však být uzavřena společně, nicméně platí, že nejzazším okamžikem pro uzavření tohoto vedlejšího ujednání je okamžik nabytí účinnosti smlouvy kupní. Závěrem k tomuto ustanovení lze namítat určitou jazykovou nekomfortnost, kdy ustanovení § 2132 hovoří následovně: *Vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to...* Nejedná se však, jak by bylo možno jazykově dovodit, o jakési jednostranné prohlášení o výhradě, ze strany prodávajícího, protože i tato ujednání jsou vždy podmíněna konsensem smluvních stran.

### 3.7.2 Výhrada zpětné koupě

Ačkoli smysl a opodstatnění ujednání o zpětné koupě je zřejmé, výklad práva v praxi není ze strany odborné veřejnosti jednotný. Základním smyslem je tedy prostřednictvím tohoto ujednání umožnit prodávajícímu do určité doby, není-li určena, pak do lhůty 10 let,<sup>225</sup> aby koupil zpět prodanou nemovitost oproti vrácení kupní ceny. Sama tato konstrukce je však pochybná. Ustanovení hovoří o vrácení kupní ceny ze strany prodávajícího, jako by měl kupní cenu vypůjčenu. Ve větě první § 2135 odst. 1 pak hovoří o povinnosti kupujícího „převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět“. Je tedy nutné výkladem dovodit, zdali se jedná o formu výpůjčky za dočasný převod práva či za dva proti sobě stojící úplatné převody. Zároveň není kogentně stanoveno, že kupní cena musí svou výší odpovídat kupní ceně zaplacené při prvním převodu práva. O tom tedy mohou strany rozhodnout dispozitivně.

Výhrada zpětné koupě je také často zaměňována za formu předkupního práva. Od toho se však liší především jednostrannou vůlí prodávajícího, kdykoli se domoci navrácení vlastnictví, zatímco u předkupního práva je podmínkou naopak vůle kupujícího věc zatíženou předkupním právem zcizit.<sup>226</sup>

Předchozí úprava neumožňovala užití tohoto ujednání na nemovité věci, i proto je výklad ustanovení zcela nejasný v oblasti týkající se zhoršení či zlepšení stavu převáděné nemovitosti. Výše citované ustanovení hovoří o povinnosti vrátit věc;

---

<sup>225</sup> U věci movitých činí 3 roky.

<sup>226</sup> ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Svazek IV, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1936, s. 813.



v tomto případě nemovitost prodávajícímu v nezhoršeném stavu. Termín nezhoršený stav odpovídá stavu totožnému. Je však jen velmi těžké udržet stav nemovité věci v nezhoršeném tedy stejném stavu bez vydání určitých nákladů po dobu 10 let. Následky zhoršení stavu nese ke své tíži osoba povinná z práva zpětné koupě. Naproti tomu ustanovení § 2136 přiznává kupujícímu náhradu za zlepšení věci či mimořádný náklad na její zachování. Je nasnadě, že zásadní rekonstrukcí nemovitosti může dospět uplatnění výhrady do situace, kdy sice prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu nemovitosti, nicméně ponese závazek náhrady nákladů na její zlepšení, které nejsou zákonem nijak omezeny.

Ustanovení o výhradě zpětné koupě je z pohledu věcně právních účinků nepřesné. Není zřejmé, jde-li o dočasnou výpomoc např. při finanční tísní výpůjčkou, kdy převod práva je formou zajištění, či o dočasný převod práva na dobu sjednanou. V obou případech však využití tohoto práva nese značné daňové náklady v souvislosti s daní z nabytí nemovité věci.

### **3.7.3 Výhrada zpětného prodeje**

Výhrada zpětného prodeje je na první pohled zrcadlovým ustanovením k výhradě zpětné koupě. Platí zde totožné povinnosti stran smlouvy při vrácení věci, identické lhůty i tatáž odpovědnost za vady.<sup>227</sup> Sjednají-li si smluvní strany jako vedlejší ujednání výhradu zpětného prodeje, pak je prodávající povinen do lhůty sjednané na výzvu kupujícího koupit zpět prodanou věc. Výhrada zpětného prodeje se zapíše do veřejného seznamu jako věcné právo se všemi svými účinky. To je podstatné především pro právní nástupnictví oprávněného z tohoto práva. Uplatnění tohoto ustanovení v praxi je u nemovitých věcí minimální. Jednak s sebou převod nemovitosti nese značné vedlejší náklady, zejména daňové.

### **3.7.4 Předkupní právo**

Předkupní právo je tradičním institutem civilního práva. Díky netypickému způsobu jeho vzniku, kdy kromě smluvního zřízení vznikalo předkupní právo zcela bezděky ze zákona, se s ním setkala v určité fázi většina vlastníků nemovitých věcí.

---

<sup>227</sup> ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008, 2 sv. *Zákony – komentáře*.

Předchozí úprava ObčZ totiž v § 140 stanovila, že „převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké“. Tato úprava tedy zavazovala vlastníka spoluvlastnického podílu, chtěl-li převést svůj podíl na osobu odlišnou od jiného spoluvlastníka, nabídnout nejdříve možnost koupě svého podílu všem spoluvlastníkům. A to za totožných podmínek, jakých má v úmyslu dosáhnout při prodeji třetí osobě. Základním problémem institutu předkupního práva byl fakt, že ač jde o právo věcné zřízené ze zákona, nebylo jako takové zřetelné z veřejného seznamu. Tedy, že z výpisu z listu vlastnictví katastru nemovitostí, části týkající se omezení vlastnického práva, nebyla nikterak zřejmá existence takového věcněprávního závazku. Zájemce o koupi podílu musel být dobře obeznámen s problematikou předkupního práva, v opačném případě riskoval relativní neplatnost právního jednání. Té bylo dosaženo, pokud se spoluvlastník domáhal uplatnění svého zákonného práva na koupi věci. Docházelo tak velmi často k porušování předkupního práva zcizením podílu ve prospěch třetí osoby, zejména u nemovitostí, které vlastnilo více spoluvlastníků.

Neméně problematické bylo vypořádání předkupního práva i v případě, kdy strany o své povinnosti věděly. Prodávající musel kvalifikovaně doručit spoluvlastníkovi nabídku na prodej svého podílu za cenu nikoli vyšší, než má přislíbenou od třetí strany, a zároveň určit dostatečně dlouhou lhůtu pro uplatnění práva. Samo prokazatelné doručení nabídky bylo předmětem mnoha sporů, stejně jako náležitosti nabídky či faktické vzdání se tohoto práva.<sup>228</sup> Za vzdání se předkupního práva se považovalo buď prohlášení spoluvlastníka o nezájmu věc nabýt za těchto podmínek, tedy zjevné odmítnutí uplatnění předkupního práva, nebo uplynutí lhůty sjednané či zákonně<sup>229</sup> bez jakéhokoli vyjádření. Nabídka spoluvlastníkovi tzv. na oko, která

---

<sup>228</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1599/2003. „Předkupní právo zaniká dokonce i v případě, že spoluvlastník o zamýšleném prodeji druhým spoluvlastníkem třetí osobě ví, dá však nepochybně najevo, že o věc nemá zájem a že s prodejem souhlasí. V tomto případě jde o ústně nebo konkludentně uzavřenou dohodu o tom, že předkupní právo nebude uplatněno. Pokud spoluvlastník výslovně projeví vůli věc nekoupit, bylo by nadbytečné mu ji ještě nabízet ke koupi.“

<sup>229</sup> Dle ust. § 605 ObčZ činila lhůta zaplacení nabídkové ceny nemovitosti 60 dní od učinění nabídky. „Není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce.“ NOZ tuto lhůtu v § 2148 prodloužil na 3 měsíce. „Předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak do osmi dnů po nabídce u věci movité a u nemovité věci do tří měsíců po nabídce. Neučiní-li to, předkupní právo zanikne.“

neodpovídala zejména cenou v budoucnu realizovanou, měla za následek taktéž relativní neplatnost právního jednání. K tomu již existující ustálená judikatura.<sup>230</sup>

Takto vymezené právo navíc bez zřetelného vymezení ve veřejném seznamu způsobovalo komplikace v těch případech, kdy prodej podílu nebyl samostatnou transakcí, ale souvisel s převodem více nemovitostí na třetí osobu. V takovém případě obvykle cena podílu reflektovala jednak velikost obchodu či například určitou protislužbu či vyrovnání za jiné jednání. Cena podílu pak mohla být neadekvátně nižší, čehož držitel předkupního práva mohl na úkor spoluvlastníka využít.

Argumentaci pro zákonné předkupní právo nalézaly komentáře ustanovení ObčZ § 140 zejména v ochraně spoluvlastníka před znehodnocením jeho podílu v případě, kdy druhý spoluvlastník převedl svůj podíl spekulativně nebo s úmyslem poškodit spoluvlastníka či vykoupit zbylý podíl pod tlakem.

Závěrem k předchozí úpravě je nutné doplnit, že zákonné předkupní právo se nevztahovalo na osoby blízké. Ty stanovil § 116 a 117 ObčZ.<sup>231</sup>

NOZ zareagoval na požadavky odborné veřejnosti i nepraktické důsledky původní úpravy a v platné úpravě zákonné předkupní právo zrušil. Pro postupnou aplikaci této změny stanovil v přechodném ustanovení NOZ § 3062<sup>232</sup> lhůtu jednoho roku od nabytí účinnosti NOZ pro zánik zákonného předkupního práva. Nelze se však z výše citovaného domnívat, že zákonné předkupní právo zaniklo bez dalšího. NOZ zakotvil výjimky, byť velmi omezeně, v podobě šestiměsíčního zákonného předkupního

---

<sup>230</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 153/2002. „Z hlediska, zda prodejem spoluvlastnického podílu bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není rozhodující, zda v době, kdy mu byl podíl nabídnut k výkupu, zde existoval konkrétní zájemce o koupi nabízející prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu, nýbrž rozhodující je porovnání ceny, případně dalších podmínek, za nichž došlo k prodeji jinému s tím, za jakou cenu a za jakých podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.“

<sup>231</sup> Osobou blízkou dle ObčZ byl příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner dle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

<sup>232</sup> Zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.

práva v případě, že spoluvlastnictví vzniklo pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, tedy nejčastěji děděním. Obdobně také v případě spoluvlastnictví zemědělského závodu.<sup>233</sup> Samostatnou kapitolou pak zůstaly stavby na cizích pozemcích. Jak bylo řečeno v kapitole o superficiální zásadě, i zde zákon § 3056 zřídil mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby zákonné předkupní právo.

Platná úprava mimo výše uvedené recipuje z velké části předchozí zákonnou úpravu, kterou v určitých ustanoveních prohlubuje. „Návrh ustanovení o předkupním právu reaguje na praktické zkušenosti s dosavadní úpravou, která nedokonalostí vede k různým interpretacím a k celkové právní nejistotě. Nově navržená ustanovení vycházejí sice i nadále ze zdejší úpravy, ale návrh také podstatnou měrou přihlíží k propracované právní úpravě německé (§ 463 až 473 BGB).“<sup>234</sup> Nové, neušetřené poznámek kritiků NOZ, je označení subjektů předkupního práva, kdy osobu zájemce o nabytí vlastnického práva nazývá koupěchtivým. V celku nepřesně s ohledem na fakt, že totéž ustanovení § 2140 v odst. 2 výslovně zmiňuje, že předkupní právo lze sjednat i na jiné způsoby zcizení. Tatáž osoba by se tak mohla označit např. za osobu „daruchtivou“ či „směnychtivou“. Naproti koupěchtivému pak stojí prodávající jakožto osoba povinná. „Lze uvažovat i o tom, že předkupní právo sjednávají mezi sebou strany ve prospěch třetí osoby. Tato třetí osoba se pak stává předkupníkem.“<sup>235</sup>

Základní podstatou předkupního práva nadále zůstává povinnost prodávajícího nabídnout předkupníkovi uzavření kupní smlouvy k věci za totožných podmínek, za kterých má zájem převést vlastnická práva koupěchtivému. Podle § 2143 zavazuje povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi v okamžiku uzavření smlouvy s koupěchtivým. Tato formulace zavádí výkladem, že až po uzavření smlouvy s koupěchtivým lze nabídnout převod vlastnického práva předkupníkovi. Ustanovení však spíše než okamžik učinění oferty sleduje okamžik dospělosti dluhu povinného vůči oprávněnému. Nabídku lze postoupit předkupníkovi již v okamžiku dojednání

---

<sup>233</sup> Viz ust. § 1124 a 1125 NOZ.

<sup>234</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. op. cit. s. 826.

<sup>235</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, 6 sv. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 908.

podstatných náležitostí smlouvy mezi prodávajícím a koupěchtivým. To je i určitá změna oproti judikatuře k předchozí právní úpravě, kdy existence osoby koupěchtivého nebyla podmínkou pro vypořádání předkupního práva nabídkou předkupníkovi.<sup>236</sup> Spojením ustanovení § 2140 a § 2143 lze vyložit, že bez existence koupěchtivého nelze předkupní právo vypořádat. Jednalo by se o standardní ofertu k nabytí vlastnického práva, nikoli o uplatnění předkupního práva. V případě uzavření smlouvy kupní bez vyjádření předkupníka se má za to, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva,<sup>237</sup> protože v případě věcněprávních účinků tohoto práva mohl a měl o omezení koupěchtivý vědět. Ač to důvodová zpráva nezmiňuje, lze z obecných principů NOZ dovodit, že v zájmu zachování právní jistoty předkupníka, autoři zákona v § 2146 vyloučili způsoby jednání mezi prodávajícím a koupěchtivým, které by pozbývalo účinnosti v případě, že předkupník své předkupní právo uplatní. Jedná se například o ustanovení smlouvy kupní, jehož obsahem by bylo právo na odstoupení ze strany prodávajícího za situace, kdy vyjde najevo, že předkupník svého práva využije. Takové ujednání by dle tohoto ustanovení nebylo účinné vůči předkupníkovi. Je zřejmé, že autoři zákona měli v úmyslu posílit závaznost právního jednání vedoucího k vypořádání předkupního práva, protože jakýkoliv takový pokus jistě zatěžuje předkupníka a bývá i předmětem obchodní spekulace.

Využije-li předkupník svého práva, je povinen splnit podmínky nabídky a zaplatit kupní cenu v případě koupě nemovitosti do 3 měsíců po nabídce, nedohodnou-li se strany jinak, či nebyla-li obsahem nabídky jiná forma úhrady kupní ceny například ve splátkách.<sup>238</sup> Neuhrazením kupní ceny ve lhůtě sjednané či ve lhůtě stanovené tímto ustanovením předkupní právo zaniká. Předkupní právo přirozeně také zaniká v případě uplynutí lhůty, na něž bylo sjednáno. Zákonodárci prozíravě předpokládali nesoučinnost předkupníka, jehož právo uplynutím lhůty zaniklo, při výmazu práva z veřejného seznamu, kdy umožnili provést tento výmaz jednostranným právním úkonem vlastníkovu nemovitosti.<sup>239</sup>

---

<sup>236</sup> O nutnosti existenci potencionálního kupce srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Rc 72/02.

<sup>237</sup> Viz ust. § 2145 NOZ.

<sup>238</sup> Viz ust. § 2149 odst. 2 NOZ.

<sup>239</sup> Srov. ust. § 70, odst. 3 zákona č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí: „*Je-li trvání práva omezeno podle zápisu v katastru na předem známou dobu, provede se výmaz tohoto práva na základě*

Nežádoucí praxí a spekulací s vypořádáním předkupního práva bylo stanovení specifických podmínek smlouvy ze strany prodávajícího, o kterých věděl, že je může splnit pouze koupěchtivý, nikoli předkupník. Nejčastěji se jednalo o plnění části kupní ceny ve zboží druhově určeném, nebo služby péče o příbuzné prodávajícího. NOZ inspirován precizní úpravou předkupního práva v Německém BGB specifikuje v § 2149 postup při náhradě ceny za takové vedlejší plnění tím, že nahradí její hodnotu v penězích. U zvláštních ujednání bude jistě předpokladem zjištění srovnatelné hodnoty znalecký posudek.

Závěrem k tomuto institutu je na místě podotknout, že platná úprava předkupního práva vyvolává v autorovi této práce dojem, že na osobu předkupníka je nutné nahlížet jako na nežádoucí omezení, které je nutné vypořádat. Předkupní právo však vzniká dle NOZ až na výše uvedené výjimky konsensuálním kontraktem, ve kterém vše od podmínek až po lhůty k zaplacení kupní ceny lze dispozitivně od zákonné úpravy upravit. Předkupník tedy není osoba parazitující a vyčkávající na svou šanci, jako tomu mohlo být v určitých případech u zákonného předkupního práva v předchozí úpravě. Naopak předkupní právo dnes vzniká nejčastěji jako určité zamezení spekulace, kdy předkupník převedl své vlastnické právo za cenu nižší než obvyklou za předpokladu, že s ním nebude po určitou dobu nakládáno bez vědomí předkupníka. Tento způsob ochrany využívají dodnes např. obce při prodeji bytového fondu.

### **3.7.5 Koupě na zkoušku a výhrada lepšího kupce**

Je z interpretace zákona zřejmé, že oba pojmenované instituty vedlejších ujednání při kupní smlouvě směřují čistě k věcem movitým, přičemž pouze totožnými věťmi o lhůtách rozšiřují působnost těchto institutů i na věci nemovité. Pro tuto skutečnost však není opodstatnění ani v dosavadní praxi ani v potřebách společnosti. Je nutné vzít v úvahu, že nemovitost není zbožím ve smyslu denní potřeby, nemá vlastnosti zboží a nelze ji tedy objektivně zkoušet. Nemovitost je předmětem sociálních a kulturních vazeb na místo, kde se nachází, které se však v čase mění, má také předem dané vlastnosti podmíněné dalšími právními předpisy.

---

*prohlášení vlastníka nemovitosti, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času, s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva.“*

Ač jsou koupě na zkoušku i výhrada lepšího kupce tradičními občanskoprávními instituty a jejich úpravu nalezneme již v ABGB 1811<sup>240</sup> i pozdějších civilních předpisech a zároveň je konkrétně koupě na zkoušku velmi potřebným instrumentem při koupi zboží v obchodě, není dle názoru autora této práce praktické a ani bezpečné aplikovat tato vedlejší ujednání ke kupní smlouvě k věcem nemovitým. Převod vlastnického práva k nemovitosti s sebou nese nejen značnou daňovou zátěž v minimální výši 8 %<sup>241</sup> z kupní ceny v případě dvojitého převodu práva, ale i zátěž v podobě převodu dalších závazků, k dodavatelům energií, či ke státní správě. Vlastnictví nemovitosti zkrátka není věcí na jeden rok. Ostatně oba instituty lze nahradit obligacemi v podobě nájmu, pachtu, či smlouvou o budoucí smlouvě kupní.

Autor při sběru podkladů k této práci oslovil pracovníky katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-sever, s dotazem na počet zapsaných vedlejších ujednání o koupi nemovitosti na zkoušku či výhrady lepšího kupce v roce 2014 v Plzeňském kraji. Dle zjištěných informací se v tomto kraji neuskutečnil ani jeden takový zápis. Jistě stojí za úvahu, zdali i do budoucna umožnit vznik těchto věcných práv k nemovité věci a zdali pro taková ujednání existuje v naší zemi praktické využití.

### ***3.8 Zvláštní druhy omezení vlastnického práva k nemovitostem***

#### **3.8.1 Rodinná domácnost**

Pro přiblížení důvodů, proč nás tato kapitola přesouvá do roviny rodinného práva a jaký má průnik do omezujících institutů k nemovitostem, musíme nejprve objasnit výklad § 747 NOZ. Ten je totiž klasickou ukázkou legislativní kolize, kdy autoři zákona ve snaze vtěsnat do kodexu občanského práva maximum ušlechtilých institutů chránících osoby slabší (spotřebitele) či vyšší společenské zájmy (rodinu) pozapomněli, jaký bude mít tato snaha dopad do běžné praxe či právní jistoty osob, jež na takové ochranné instrumenty narazí. Vzniklo tak ustanovení o omezení dispozice s bytem a domem, které umožňuje osobě, která ač nedisponuje žádným věcněprávním

---

<sup>240</sup> Viz ust. § 1080 a násl. ABGB 1811.

<sup>241</sup> Daň z nabytí nemovité věci činí 4 % z dosažené kupní ceny, nebo ceny zjištěné znaleckým posudkem a je ji nutné uhradit při každém převodu nemovité věci. V případě uplatnění ustanovení o koupi na zkoušku či právu lepšího kupce by byla daň odvedena vždy dvakrát.

ani obligačním titulem, že může zamezit svobodnému nakládání s vlastnictvím jiného. Jedná se o novinku v českém právním řádu o transpozici doporučení EU, konkrétně o provedení doporučení Výboru ministrů členských států EU o právech manželů týkající se rodinného bydlení a domácnosti.<sup>242</sup> Ve skutečnosti jde dle názoru autora této práce o nepochopitelnou ingerenci do základního principu a obsahu pojmu vlastnictví – tedy práva s věcí nakládat (*ius disponendi*), kdy každá osoba, jež není omezena nakládat se svým výlučným vlastnictvím veřejnoprávním omezením či soukromoprávním titulem, může platně především své vlastnictví zcizit či zatížit či jinak s ním nakládat.<sup>243</sup> Ustanovení § 747 však toto primární a ústavou zaručené právo popírá. Dává tak třetím osobám do rukou zbraň, jak vlastníka omezit ve výkonu jeho nezadatelného práva, či již učiněné právní jednání relativně zneplatnit.

Klíčem k pochopení problému je výklad pojmu rodinná domácnost, kdy ač zákonná definice chybí, lze výkladem několika ustanovení, která pojem užívají, dovodit, že se jedná o byt či dům, který slouží manželům či jejich rodině k bydlení. „Byt či dům musí manžel či rodina nezbytně potřebovat pro své bydlení. Potřeba bytu či domu není jenom otázkou existence zastřešených prostor pro přenocování. Potřeba bytu či domu je dána i sociálními a pracovními vazbami manžela či rodiny na dané místo, např. zaměstnání, místo podnikání, škola, zdravotní důvody. Jde o komplex zajišťovaných potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.“<sup>244</sup> Další hlubší obsah pojmu rodinná domácnost nalezneme v § 698, kdy zákon stanoví, že obvyklé vybavení rodinné domácnosti tvoří soubor movitých věcí, které slouží běžně nezbytným životním potřebám rodiny a jejích členů. Shrnutí podstaty se krkolomně snaží objasnit § 744, který říká, že manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost.

Je samozřejmě pochopitelné i žádoucí, aby zákon chránil obydlí rodiny před zásahem jednoho z manželů, který ve snaze poškodit druhého z manželů například znemožní vytápění či přívod vody do bytu nebo domu. V tomto směru nelze zákonu nic

---

<sup>242</sup> Čl. 1, odst. 1 Recommendation No R(81) 15 of the committee of ministers to members states on the rights of spouses relating to the occupation of the family home and the use of the household contents.

<sup>243</sup> Srov. ust. § 1012 NOZ: „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.“

<sup>244</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. op. cit.* s. 417.



vytknout. Problém však nastává v okamžiku, kdy se toto omezení vlastnického práva dotkne třetí osoby, tedy nejčastěji kupujícího, který nemovitost od výlučného vlastníka nabývá do vlastnictví. Kupující nemá žádnou možnost ověřit, zdali předmět převodu není zároveň rodinnou domácností. Tento status není zapisován do veřejného seznamu. Ani fakt, že vlastník nemovitost neobývá, není směrodatný pro určení, zdali se jedná o rodinnou domácnost.<sup>245</sup> Samostatné jednostranné prohlášení vlastníka zákon také nepřipouští. Jedinou možností je tak vyloučit možné omezení vlastnického práva v podobě rodinné domácnosti jednostranným písemným souhlasem manžela – nevlastníka<sup>246</sup>, že druhý manžel – vlastník může se svou nemovitostí volně nakládat, neb tato není předmětem rodinné domácnosti. Takové souhlasné stanovisko lze vyjádřit generálně ke všem právním jednáním v budoucnu či ad hoc, jako vedlejší účastník převodní smlouvy.

Problém v aktuální praxi nastává ve dvou rovinách. V prvním případě v okamžiku, kdy vlastník o takové povinnosti neví a zcizí či zatíží svůj majetek bez souhlasu manžela – nevlastníka. Vystavuje se tak nevědomky riziku neplatnosti právního jednání. Toho se může dovolat manžel – nevlastník žalobou u soudu. V druhé rovině vlastník o takovém omezení ví, nicméně ze subjektivních důvodů, které v praxi převažují, či objektivních důvodů nelze souhlasné stanovisko od manžela – nevlastníka získat. Jak bylo již řečeno, zákon jednostranné čestné prohlášení nepřipouští. Pokud tedy nebude manžel – nevlastník k zastižení a v rodinné domácnosti budou bydlet pouze blízcí příbuzní, které ustanovení také chrání, nicméně souhlas za manžela – nevlastníka učinit nemohou, nezbyde vlastníkovi, než nahradit projev vůle druhého manžela soudním rozhodnutím.

Pokud však vlastník nemovitosti nemá v úmyslu soudit se s vlastní rodinou, nabízí § 747 v poslední větě určitou mezeru, jak nemovitost prodat bez souhlasu manžela nevlastníka, a tou je náhrada bydlení v obdobné kvalitě (*...leďaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním*). Zákon přesně nestanoví, co je míněno obdobným bydlením. Zdali se jedná o podobnost co do lokality, velikosti či standardu vybavení. Vzhledem k tomu, že se jedná

---

<sup>245</sup> Viz ust. § 743, odst. 3 NOZ.

<sup>246</sup> Viz ust. § 749 NOZ.

o podmínku, jejíž splnění vylučuje porušení § 747, tedy i riziko relativní neplatnosti je pravděpodobné, že nároky na splnění představ o významu slova obdobné se budou mezi manželi značně lišit. Další otázkou zůstává právní titul k takovému obdobnému bydlení. Je nasnadě, že předchozí spolubydlení či bydlení v bytě poté, co jeden z manželů opustil domácnost, není, alespoň v prvních měsících, ošetřeno žádným titulem, například nájemní smlouvou. Má-li se jednat o obdobné bydlení, má zákonodárce v neposlední řadě na mysli právě právní jistotu manžela – nevlastníka, že v novém „náhradním“ bytě bude moci setrvat. Jistě tedy pro uznání takového obdobného bytu nepostačí ze strany vlastníka uzavřít smlouvu o nájmu s třetí osobou a rodinnou domácnost tam přestěhovat. V zásadě jedinou možností mimosoudního řešení v případě nesouhlasu manžela, který rodinnou domácnost sdílí, je tedy nabytí jiného, rozměrově i kvalitativně obdobného bytu nejlépe ve stejné lokalitě do vlastnictví a jeho následné přenechání k bezplatnému užívání, nejlépe bez právního titulu manželovi – nevlastníkovi. Jen tak bude moci být naplněn faktický význam termínu obdobné bydlení. Vše ostatní by totiž znamenalo reálné snížení dosavadní právní jistoty pro manžela – nevlastníka. Je však nutné říci, že zákon nezřídil možnost obdobného bydlení jako právo manžela – nevlastníka, nýbrž jako možnost pro vlastníka.

Instrument rodinné domácnosti již zakomponovaly do svých zástavních smluv velké bankovní domy, které rigidně požadují po prodávajícím, tj. po zástavci, aby zajistil také podpis druhého manžela, a to i v případě pravomocného rozvodu či podílového zúžení společného jmění manželů. Rodinná domácnost totiž zcela nepochopitelně nevychází z podstaty držby vlastnického práva, ale z podstaty sociální ochrany společnosti. K právnímu kolapsu tak dochází nezřídka v situaci, kdy druhý manžel nemá chuť či například z důvodu odjezdu mimo republiku možnost jakkoli prospět svému bývalému manželovi, bohužel se tak stává až v situaci, kdy osoba kupujícího vstoupila do závazkového vztahu s bankou, která koupí prostřednictvím zástavy realizuje.

Při budoucí novelizaci NOZ je v tomto směru na místě uvažovat o třech možných změnách. V první řadě je možné ustanovení § 747, které dosud v právní úpravě chybělo, zcela zrušit a ponechat případné zneužívání výhradního práva manžela

na posouzení, zdali se nejedná o jednání v rozporu s dobrými mravy<sup>247</sup> tak, jak tomu ostatně bylo do účinnosti NOZ. Nebo ustanovení o rodinné domácnosti zúžit na ochranu pokojného stavu, tedy na zákaz jakýchkoliv zásahů manžela – vlastníka do rodinné domácnosti, které by hrubě narušovaly dosavadní průběh bydlení. Jednalo by se zejména o zákaz znemožnit přístup do bytu či domu či zákaz jakkoli omezit dodávky energií atd. Popřípadě, je-li z pohledu zákonodárce nutné zamezit možnému zcizení nemovité věci, měla by se rodinná domácnost proměnit v omezení věcněprávního charakteru, nejlépe ve formě obdoby služebnosti užívání, tak aby toto omezení působilo *erga omnes* a bylo znatelné z veřejného seznamu. V opačném případě, *de lege lata*, se jedná o instrument, jenž může být prostředkem k bezprecedentnímu krácení výlučných vlastnických práv ze strany osoby, která k předmětné nemovitosti nikdy neměla věcněprávní titul.

### 3.8.2 Výměnek

Staronový institut výměnku byl již v této práci zmíněn v souvislosti s reálnými břemeny. Z pohledu omezení vlastnického práva je však nutné se pozastavit nad některými otázkami týkajícími se zejména publicity práva a s tím související ochrany dobré víry nabyvatele nemovité věci zatížené výměnkem.

Výměnek se vrátil do našeho právního řádu po 40leté přestávce jako institut umožňující výměnkáři, dosavadnímu vlastníku nemovité věci v souvislosti s jejím převodem na jiného, vymezit část takové nemovitosti pro sebe nebo pro třetí osobu (služebnost osobního užívání) či spojit toto právo se službou nového nabyvatele (reálné břemeno). Takto lze chápat výměnek z pohledu hmotněprávního, do jisté míry je však výměnek též obligací.<sup>248</sup> „Některé právní soustavy řadí výměnek mezi práva věcná (mezi věcná, přesněji mezi reálná břemena), podle jiných se výměnek řadí mezi práva obligací. Příkladem může být na jedné straně pojetí našeho občanského zákoníku z r. 1950, na druhé straně úprava švýcarská nebo polská.“<sup>249</sup> Pokud tedy zřizujeme výměnek

---

<sup>247</sup> Viz ust. § 1, odst. 2 NOZ.

<sup>248</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo*. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, 3 sv. Klasická právníká díla (Wolters Kluwer ČR).

<sup>249</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. op. cit. s. 961.

jako služebnost či reálné břemeno, zapíšeme jej do veřejného seznamu spolu s převodem vlastnického práva. Nemusí tomu tak však být v případě, že právo má povahu obligační tak, jak naznačuje § 2708 odst. 1 věta druhá: „*Nezřekne-li se výměnkář zápisu, lze do veřejného seznamu zapsat vlastnické právo nabyvatele jen současně se zápisem výměnku.*“ Toto ustanovení tedy umožňuje jakési jednostranné zřeknutí se zápisu do veřejného seznamu ze strany výměnkáře, čímž ovšem dochází ke kolizi práva jako takového v souvislosti s jeho účinností vůči třetí straně. Výkladem je tedy možné dovodit, že lze zříditi výměnek jako obligaci, přičemž tato právní vada nebude zapsána ve veřejném seznamu. Na existenci výměnku pak musí zcizitel upozornit nabyvatele nemovité věci. Porušení této povinnosti má za následek plnou odpovědnost za vadné plnění smlouvy v krajním případě s možností odstoupení od smlouvy.

Zvláštní konstrukci inspirovanou polským zákonem Dz.U. 1982 Nr 19 poz. 147 o księgach wieczystych i hipotece, konkrétně ustanovením č. 7,<sup>250</sup> kterou v identické podobě převzal NOZ v souvislosti s ochranou dobré víry v zápis ve veřejném seznamu. § 984 odst. 2 totiž stanoví, že v případech, kdy vzniká výměnek ze zákona, nejčastěji soudním rozhodnutím, nelze ustanovení o ochraně dobré víry v zápis použít. Důvodová zpráva tuto nejasnou výjimku zdůvodňuje sociálním aspektem.

Další odchylku od obecné úpravy práv k věci cizí a příklon k závazkům z obligace nabízí § 2715, který zamezuje výměnkáři odstoupení od smlouvy v případě, kdy osoba zavázaná k výměnku neplní své povinnosti. Jedná se jistě o praktickou úpravu znemožňující zneužití práva ze strany výměnkáře. Za situace, kdy by pro odstoupení od převodní smlouvy stačilo neplnění sekundárně zřízeného závazku o výměnku, bylo by postavení zavázaného v hrubém nepoměru s výsadou vlastnického práva, o které by mohl i několik let po převodu přijít. § 2715 tomuto spekulativnímu jednání zamezuje a výměnkáře s vadným plněním odkazuje na klasický spor o závazek.

---

<sup>250</sup> Art. 7. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
- 2) prawu dożywocia;
- 3) służebnościami ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej;
- 4) służebnościami drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;
- 5) służebnościami przesyłu.

Výměnek se svou povahou řadí mezi práva osobního charakteru. Zaniká tedy se smrtí výměnkáře, případně vzdáním se práva jednostranně či dohodou. Výměnek není právo, jež je možné převést na jiného, a není ani předmětem dědictví. „Výměnkář může postoupit jen své právo na dospělou dávku, pokud z její povahy plyne, že může být předmětem právního obchodu.“<sup>251</sup> Bylo-li právo na výměnek sjednáno pro manžele, není možné závazek krátit po smrti jednoho z manželů.<sup>252</sup> V souvislosti se zmíněným § 2712, který upravuje výměnek pro manžele, je nutné poukázat na jednu zásadní změnu oproti výměnku z poslední platné úpravy v zákoně č 141/1950 Sb., občanský zákoník, kdy § 181 stanovil, že: *Při postoupení zemědělské nemovitosti může být zřízen výměnek ve prospěch dosavadního vlastníka. Ve prospěch někoho jiného lze výměnek zřídit, jen pokud je se svou výživou odkázán na dosavadního vlastníka, a nejdéle na dobu této jeho potřeby.* Dnešní úprava umožnila zřídit v souvislosti s převodem předmětné nemovitosti výměnek nikoli pouze pro sebe, ale pro jakoukoli třetí osobu. To však pouze za předpokladu, že se jedná o zřízení výměnku smlouvou, kdy je tedy nutný konsensus výměnkáře a osoby zavázané. Jednostranné zřízení výměnku, o které pojednává další podkapitola o tzv. budoucím výměnku, takovou možnost nepřipouští.

### 3.8.3 Budoucí výměnek

Podobně jako budoucí zástavní právo, o kterém byla řeč výše, může i výměnek vzniknout předem, přičemž jeho účinky nastanou až dosažením určité hmotněprávní skutečnosti, tedy převodem vlastnictví k nemovité věci. Existují situace, kdy je na místě pojistit vznik takového práva předčasně, jednostranným jednáním, které upraví bez dalších pochybností obsah budoucího práva. V souvislosti s výměnkem to umožňuje nově zapisované právo do veřejného seznamu, označené jako budoucí výměnek. NOZ budoucí výměnek výslovně neupravuje. Jeho obsah lze dovodit z ustanovení § 2708 odst. 2,<sup>253</sup> kdy zákon umožňuje zřídit právo výměnku pro osobu vlastníka nemovitosti ještě před samotným převedením nemovité věci. Účinnost výměnku tedy vznikne až provedením vkladu práva, resp. zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu.

---

<sup>251</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. op. cit. s. 962.

<sup>252</sup> Viz ust. § 2712 NOZ.

<sup>253</sup> Vlastník nemovité věci může pro sebe zapsat budoucí výměnek do veřejného seznamu ještě před převedením nemovité věci.

Na první pohled by se mohlo zdát, že jde o zřizování věcného práva k věci vlastní obdobně, jak je tomu u tzv. vlastnickovy služebnosti. Ve skutečnosti se však oba právní pojmy liší obsahem. Při zápisu vlastnickovy služebnosti právo vzniká okamžikem provedení vkladu do veřejného seznamu a tak i působí vůči všem již od tohoto zápisu. Vlastník pak převádí vlastnické právo spolu se zřízenou, platnou a účinnou služebností. V případě budoucího výměnku však vlastník nezřizuje právo k věci vlastní, a ani ho jako takové neplní. Pouze upravuje jednostranným prohlášením, které má formu vkladu schopné listiny do veřejného seznamu, jak bude v budoucnu výměnek vypadat, a v případě reálného břemene i co bude jeho obsahem. Platnost a účinnost budoucího výměnku je tak zcela odvislá od převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti. Bez této právní skutečnosti výměnek nikdy nevznikne. Zůstává otázkou, jak bude v praxi tento způsob vzniku výměnku využíván. Historicky jej totiž zcela nahradila užívací práva v podobě věcných břemen či dnešních osobních služebností.

### **3.8.4 Nájem a pacht jako zapisované právo**

Není cílem této práce popsat obsah všech právních titulů k nemovitým věcem, nýbrž poukázat na skutečnosti, které se dotýkají práv třetích osob, které nejsou na závazkovém jednání účastny, nicméně platnost takových závazků omezuje či zavazuje i je samotné. I proto je zde právo nájmu a nové úpravy pachtu zmíněno pouze okrajově. Jak bylo řečeno, díky rekodifikaci soukromého práva a s tím související novelizací příbuzných předpisů se rozšířil i počet práv k nemovité věci, které lze nově zapisovat do veřejného seznamu.<sup>254</sup> Mezi ně patří nově právo nájmu a pachtu.

Podstatné pro pochopení nové úpravy je zodpovědět, jaký smysl má zápis například práva nájmu bytu do veřejného seznamu. V první řadě se obligační obsah práva nájmu působící pouze *inter partes* stane provedením vkladu právem věcným a jako takovým i omezením vlastnického práva působícím vůči všem. Tím se výrazně posílí ochrana dobré víry kupujícího v souladu s § 984.<sup>255</sup> Zároveň nemůže dojít k vadnému plnění převodní smlouvy ze strany vlastníka vlivem neinformovanosti

---

<sup>254</sup> Viz ust. § 11, odst. 1 písm. q) a r) katastrálního zákona.

<sup>255</sup> Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

kupujícího o existenci a obsahu nájemního práva.<sup>256</sup> Existence závazku v podobě nájemního práva může být podstatná například i při prodeji větších nemovitostí, soukromých či komerčních, kdy podkladem pro zjištění tržní ceny je budoucí výnos budovy. Ten lze ze zapsaných nájemních smluv lehce zjistit. Pro nájemce je pak zápis do veřejného seznamu posílením právní jistoty, že o existenci nájmu ví i každý zájemce o případnou koupi nemovitosti, jež je předmětem nájmu. Pro úplnost je třeba dodat, že zápis do veřejného seznamu má pouze konstitutivní účinek a lze ho zapsat i z vůle nájemce, vyjádřil-li vlastník nemovité věci s takovým postupem souhlas.

---

<sup>256</sup> Srov. ust. § 2221 NOZ: „Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.“

## Závěr

V této práci několikrát zmiňovaná důvodová zpráva k NOZ často opírá svá odůvodnění o východiska právních norem, které znal již rakousko-uherský ABGB 1811 a pozdější civilní kodexy mladého československého státu. Zejména pak o (vinou německé okupace nikdy neschválený) návrh občanského zákoníku z roku 1937. V platné právní úpravě nalezneme doslovné přepisy některých dříve známých institutů, u jiných vysledujeme vysokou míru inspirace předchozí úpravou. Pravdou však zůstává, že dnešní ani předchozí civilní kodexy by nebyly zdaleka perfektní bez základů moderní právní vědy, které, a u věcných práv, kterým se věnovala tato práce, je to zejména znát, položili římstí právníci a filozofové před více než 2 500 lety.<sup>257</sup>

Tato práce si vytkla za cíl zanalyzovat platnou právní úpravu institutů omezujících vlastnické právo k nemovitostem, a to při požadavku soukromoprávního zájmu. Tedy v mezích principu autonomie vůle a za předpokladu konsensu smluvních stran. Aby bylo možné akcentovat souvislosti dotčených právních norem a praxe, bylo nutné v kapitole první nejprve objasnit pojem omezení vlastnického práva a zejména objasnit funkci a nenahraditelnost věcných práv k věci cizí. Zde se autor dotkl snahy totalitního zákonodárství vymýtit soukromé vlastnictví z lidské společnosti, jehož následkem došlo i k popření některých věcněprávních titulů, které na dlouhé desítky let zmizely z našeho právního řádu. Jejich návrat se neobejde bez interpretačních obtíží a logicky i právních sporů. Na ty autor práce upozornil při výkladu jednotlivých norem v dalších kapitolách práce.

Neodmyslitelnou součástí věcných práv je jejich účinek vůči společnosti. Jejich právní síla je od prvních zemských desek a zavedení knihovního práva posílena intabulací ve veřejném seznamu. Tomu autor věnoval druhou kapitolu práce. Z důvodu omezeného rozsahu se však autor nezabýval výkladem podrobností správního řízení o vkladu věcného práva, nýbrž vymezil zásadní právní principy, které toto velmi užívané správní řízení maximálně ovlivňují. Narazil zde na obavy vlastníků nemovitostí ze

---

<sup>257</sup> Psaná podoba římského práva se datuje rokem 449 př. n. l., kdy byl sepsán Zákon dvanácti desek, a bez přerušení právní kontinuity pokračuje až do doby císaře Justiniána I., který kolem roku 530 n. l. nařídil jeho shromáždění a sepsání.



zavedení zásady materiální publicity stejně jako nesoulad přísnějšího přezkumu oprávněnosti vkladu s potřebou rychlosti a věcnosti řízení. V případě nově stanovených podmínek informovanosti účastníků řízení navrhuje autor zamyšlení nad úpravou katastrální vyhlášky, jež by vkladové řízení ekonomicky i prakticky zefektivnila.

Hlavní část práce, kapitola třetí, je rozdělena na několik podkapitol, které se věnují samostatným věcněprávním institutům. Pro jejich úplné pochopení bylo však nutné úvod této kapitoly věnovat znovuzavedení staré římské zásady *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě). Tento zcela správný a celoevropsky uznávaný princip spojení věci v právním smyslu je typickým příkladem ohýbání vlastnického práva, tak jak se to stalo fakticky i právním popřením této zásady v ObčZ 1950. Znovuzavedení zásady do právní praxe však nebude dílem okamžiku, ale v souvislosti s přechodnými ustanoveními se bude napravit dosavadní oddělitelnost nemovitosti od půdy, na níž stavba stojí, několik desetiletí. Výše uvedenou zásadu doplňuje první pojmenovaný institut omezující právo vlastníka, právo stavby. Právo stavby umožňuje přes výše řečené stavět na pozemku cizího vlastníka vlastní stavbu. Přestože vyspělé evropské civilní kodexy toto věcné právo běžně užívají, domnívá se autor práce, že v českém právně kulturním prostředí bude své místo hledat jen velmi těžko. Právo stavby totiž předpokládá především ochotu stran spolupracovat v péči o své vlastnictví a dodržovat ujednané povinnosti v krajním případě po dobu 99 let.

Věcná břemena patří k dalším věcným právům, jejichž bádáním se autor práce zabýval a která taktéž doznala markantních změn. Přestože odbornou i laickou veřejností jsou zmiňována především v souvislosti s archaickým názvoslovím, jejich úprava byla pro výkon práv k cizí nemovitosti stěžejní. Nejpodstatnější se jeví jednak jejich primární rozdělení na pasivní služebnosti a aktivní reálná břemena, dále pak pregnantnější úprava způsobu jejich nabývání, výkonu a zániku. I v tomto případě postrádala předchozí právní úprava jasné vymezení následkem odluky od věcných břemen v soukromoprávním zájmu až do roku 1982. Autor práce nepovažuje za nutné fakultativní vymezení jednotlivých věcných břemen, tak jak je NOZ přejal ze starších kodexů. Je na místě zamyšlení, zdali kazuistická úprava některých služebností, příkladem práva pastvy či okapu, není nadbytečná ve světle možnosti autonomního

sjednávání neuzavřeného počtu služebností. Naopak návrat reálných břemen lze ocenit velmi kladně jakožto institut, který jasně naplňuje představu o hospodárnějším využití pozemku, na němž hospodaří třetí osoba. Reálná břemena mohou najít uplatnění i ve formě zajišťovacího instrumentu. Podmínkou pro obojí je, ostatně jako u každé právní novinky, její zviditelnění, a to častým uplatněním v praxi za pomoci advokátní obce.

Komplexní úprava zástavního práva sjednocená do jednoho právního předpisu jistě tomuto nejčastějšímu zajišťovacímu institutu pomohla. Právě toto věcněprávní omezení se vlivem nové úpravy rozkročilo do vyšší míry autonomního jednání nesvázané již nadbytečnými omezeními v podobě zakázaných ujednání. Nová úprava jistě přispěje proměnit dosud přísně formalizovaný výkon zástavních práv směrem k liberálnímu autonomnímu přístupu. O čem však lze polemizovat, je opodstatněnost zvýšení ochrany věřitele prostřednictvím nových vedlejších produktů, jakými jsou zákaz zatížení a zcizení, které jsou nově pravidelně sjednávány spolu s právem zástavním. V dosavadní několikaměsíční praxi způsobují spíše zmatek a administrativní komplikace při refinancování úvěrů zajištěných zástavou. V praxi využitelnou novinkou bude jistě i možnost zřízení budoucí zástavního práva jako alternativa při financování nabytí vlastnického práva, které vznikne v budoucnu.

Samostatnou podkapitolou omezení vlastnického práva jsou tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Zde s výjimkou předkupního práva rozšířili zákonodárci působnost těchto ujednání z movitých i na nemovité věci. A dle názoru autora této práce nepřilíží šťastně. Ujednání jako výhrada lepšího kupce či zpětné koupě k nemovitostem nepatří. Převod vlastnického práva k nemovitostem je složitou transakcí a neobejde se bez finančních nákladů v podobě daní a správních poplatků. Proto jakékoli dočasné převody nemohou být v praxi efektivně využívány. Předkupní právo pak doznalo změny zásadní v podobě zániku předkupního práva zřízovaného mezi spoluvlastníky ze zákona. K 1. 1. 2015 tedy mohou spoluvlastníci zcizit svůj podíl bez ohledu na osobu, s níž vlastnictví nemovitosti sdílí. Takovou formu předkupního práva však lze nadále sjednat smlouvou jako věcné právo.

Autor se v závěru své práce zaměřil na zvláštní druhy omezení vlastnického, kde není intabulace zřejmá, resp. je fakultativní. Zdali právo nájmu a pachtu bude sjednáváno jako právo věcné, ukáže čas. Tato možnost však není ke škodě nájemce, který tak posílí svou právní jistotu, z nájmu vyplývající. I výměnek, stojící na pomezí obligačního a věcného práva, je spíše exkurzem do dob minulých, kdy výměnkáři byli běžným znakem soužití více generací rodin. Za flagrantní kolizi práva pak autor považuje ustanovení § 747 o rodinné domácnosti. Tato nepochopitelná ingerence třetí osoby, byť z rodiny, je prolomení primárních, ústavou daných principů o nedotknutelnosti práva. Nezbyvá než doufat, že první soudní rozhodnutí tento právní lapsus omezí na výjimečné případy.

Autor v průběhu práce ověřoval svou hypotézu o příliš širokém rozkročení aktuální právní úpravy věcněprávních zásahů do práv k věci cizí bez reflexe praktického využití. Autor došel k závěru, že tato hypotéza je správná, neboť v konkrétních výše uvedených případech narazil nejen na kolizi s jinými právními předpisy, ale především na nesoulad s obecným chápáním funkce práva laickou veřejností. A to zejména v rozsahu vlastnických oprávnění. Obecně samozřejmě lze namítnout, že čím zřetelnější bude zákonná úprava stěžejních vlastnických institutů, tím lépe. Nelze se však uchýlovat ke krajním mezím zbytečně kazuistických norem, které do moderního občanského kodexu nepatří. Bude-li se veřejnost při nakládání se svým nemovitým majetkem řídit zásadou autonomie vůle a také primární římskou smluvní zásadou *pacta sunt servanda* (smlouvy se mají dodržovat), je zcela jisté, že *iura in re alinea* (věcná práva k věci cizí) mohou a budou sloužit k hospodárnějšímu a efektivnějšímu využití nemovitých věcí.

## Seznam zkratek

Katastrální vyhláška	vyhláška č. 357/2013 Sb.
Katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
Katastrální úřad	Český úřad zeměměřičský a katastrální
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1950	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Listina	zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod
Správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
ABGB 1811	obecný zákoník občanský č. 946/1811 ř. z.

## **Použitá literatura**

### **Monografie a odborné články**

ARNDTS, Carl Ludwig. Učební kniha pandekt. I-III. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. Reprint: Právnická Jednota, 1886, překlad podle: edd. L. Pfaff, F. Hofmann, 10. vyd., J. G. Cotta, 1879.

BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, xxviii, 393 s. Beckovy komentáře.

BAUR, Fritz. Lehrbuch des Sachenrechts. München: C. H. Beck, 1990.

BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, 375 s.

ČECH, Petr. Jak se změni zástavní právo k nemovitosti? Právní rádce 3/2013.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013.

DVOŘÁK, Tomáš. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty.

EHRENZWEIG, Armin. System des österreichischen allgemeinen Privatrechts. Erster Band. Zweite Hälfte: Das Sachenrecht. Wien: Manzsche Verlags- und Universitäts-Buchhandlung, 1923.

ELIÁŠ, K., a kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 316 s.

ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012.

ELIÁŠ, Karel. Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. Praha: Linde, 2008, 2 sv. Zákony – komentáře.

FIALA, Josef. Občanské právo. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, c2012, xxxi, 965 s. Meritum (Wolters Kluwer ČR).

GAIUS, Učebnice práva ve čtyřech knihách. Překlad Jaromír Kincl. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007.

HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013.

JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde, 2014, 335 s. Poznámkové vydání.

KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997.

KNAPP, Viktor, Štefan LUBY a Jaromír BLAŽKE. Učebnice občanského a rodinného práva: celostátní vysokoškolská učebnice. 1. vyd. Praha: Orbis, 1953, 330, [1] s. Právnícké publikace.

KRČMÁŘ, Jan. Právo občanské. Praha, 1934, 388 s. Publikace Všehrdu.

KÜHN, Zdeněk. Aplikace práva soudcem v éře středoevropského komunismu a transformace: analýza příčin postkomunistické právní krize. Praha: C.H. Beck, 2005.

KUKLÍK, Jan. Vývoj československého práva 1945–1989. Praha: Linde, 2009.

REBMANN, Kurt, Franz Jürgen SÄCKER, Roland RIXECKER. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht. München: C.H. Beck, 1997.

RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo. Obchodněprávní revue 9/2013.

ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek II, Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1936.

ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek IV, Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1936.

SEDLÁČEK, Jaromír. Obligační právo. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, 3 sv. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR).

SEDLÁČEK, Jaromír. Vlastnické právo. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, xxiv, 426, iv, 58, 79 s. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR).

SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s. Právo (Key Publishing).

SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře.

SVOBODA, E. Právo občanské. Část zvláštní – právo knihovní. Československý Kompas, Praha, 1947.

STIEBER, Miloslav. Původ a povaha úkojného práva dle rakouského ex. řádu, 1904, 1 sv.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, 6 sv. Komentáře (Wolters Kluwer ČR).

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, 6 sv. Komentáře (Wolters Kluwer ČR).

ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009.

TÉGL, P.: Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku), Právní rozhledy, č. 12/2012.

TILSCH, Emanuel. Zástava ruční dle rakouského práva občanského. V Praze: nákladem knihkupectví Fr. Řivnáče, 1897.

VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. České právní dějiny. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010.

VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo: (§ 152 – § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury. Praha: Linde Praha, 2012, 270 s.

WALKER, Von Hans Brox. Fortgef. von Wolf-Dietrich. Besonderes Schuldrecht. 25., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck, 2000.

### **Legislativní dokumenty**

Zákon č. 140 /1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných

Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku  
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR  
Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů  
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku  
Zákon č. 367/2000 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník  
Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 184/2006 Sb. zákon o vyvlastnění, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 128/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění k 1. 1. 2015  
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění k 1. 1. 2015  
Vyhláška č. 357/2013 Sb. katastrální vyhláška, ve znění k 1. 1. 2015

### **Judikatura**

Rozhodnutí nejvyššího soudu Československé republiky č. 1052 (Vážného sbírka)  
Rozhodnutí nejvyššího soudu Československé republiky č. 2239 (Vážného sbírka)  
Rozhodnutí nejvyššího soudu Československé republiky č. 6610 (Vážného sbírka)  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. R I 668/26  
Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn. 9 Aps 12/2012-79  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Odo 460/2002  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 1 Odon 111/977  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1400/2004  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 20 Cdo 1265/98  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 296/2003  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 2218/2009  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3833/2012  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 507/2001



Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 20 Cdo 1265/98  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 20 Cdo 1993/2005  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3079/2010  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 5461/2007  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 576/2009  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 19/2002  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 3587/2008  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 3322/2011  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 755/2000  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 1579/2010  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 23 Cdo 4064/2011  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 2037/2006.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Cdo 1028/2007  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1599/2003  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 153/2002  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. Rc 72/02  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2887/2004  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1193/98

### **Internetové články a dokumenty**

ŠOURKOVÁ, JUDr. Ing. Martina. Katastr nemovitostí v novém. EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. 2013, č. 92356 [cit. 2015-04-08].

ZDRÁHALOVÁ, Helena. Odklad platnosti občanského zákoníku nic nevyřeší, shodli se politici. FORUM časopis Univerzity Karlovy [online]. 2013, č. 14829 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: <http://iforum.cuni.cz/IFORUM-14829.html>

PROJEKT OBCZAN.CZ. Dostupné z: <https://www.obczan.cz>

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

## Shrnutí

Předmětem této práce je téma, zabývající se omezením vlastnického práva k věci nemovité v soukromém zájmu v souvislosti s nedávnou rozsáhlou rekonstrukcí občanského práva. A to s důrazem na princip intabulace ve veřejném seznamu. Práce je členěna do tří relativně samostatných částí. První kapitola obecně nastiňuje samotný pojem vlastnického práva a jeho definiční znaky. Dále vymezuje rozsah věcněprávních omezení vlastnického práva k nemovitosti, včetně jejich zařazení mezi absolutní majetková práva. V této úvodní kapitole jsou také vyjmenovány obligatorní znaky věcných práv a jejich účinky vůči třetím osobám.

Druhá samostatná kapitola práce je věnována veřejnému seznamu, konkrétně katastru nemovitostí, jakožto rejstříku, evidujícím věcná práva k nemovitým věcem. Kapitola postihuje pět základních právních principů, které provázejí věcná práva při zápisu do veřejného seznamu. Autor se věnuje historickým konsekvencím jednotlivých zásad a východiskům, jež se promítají do praktické roviny při uplatnění vlastnických práv.

Třetí, nejobsáhlejší kapitola, pak v osmi podkapitolách analyzuje vznik, účinky, dopady a případný zánik věcných práv k věci cizí. V úvodu kapitoly je popsána podstatná zásada vztahující se k vlastnictví půdy „*superficies solo cedit*“. Dále jsou rozebírány jednotlivé instituty, jejichž existence stojí na ingerenci do vlastnických práv třetí osoby. Autor se kriticky zamýšlí nad aktuálním využitím jednotlivých institutů, výkladovou smysluplností norem a potencionálními problémy při uvádění do praxe. V místě, kde by to bylo ku prospěchu normy, navrhuje autor řešení *de lege ferenda*. Závěr této kapitoly se věnuje některým zvláštním institutům stojícím na pomezí věcných a obligačních práv.

Práce neopomíjí zejména praktické využití institutů omezujících výsadní postavení a ochranu vlastnického práva, přičemž klade důraz na možné komplikace, právní kolize či nepochopení smyslu využití zejména ze strany laické veřejnosti.

## Summary

The subject of this thesis is the topic dealing with limitation of title to real property in private interest in connection with recent extensive recodification of civil law emphasising the principle of intabulace (i.e. recording of title) into public register. The thesis is divided into three relatively independent parts. The first chapter deals with the concept of title in general and its characteristics. Further it defines the extent of In rem limitations of title to real property, including their categorization in absolute property rights. This introductory chapter also lists obligatory features of rights in rem and their effects with respect to third parties.

The second independent chapter of the thesis deals with public register, specifically with the Land Register as a register recording rights in rem to real property. The chapter lists five basic legal principles that accompany rights in rem when entering the record into public register. The author engages in historical consequences of individual principles and basis that project themselves into practice when putting rights in rem into effect.

The third, most comprehensive chapter, analyses in three subchapters the emergence, effects, impacts and possible termination of easement. The introduction of the chapter describes substantial principle related to title to land „*superficies solo cedit*“. Further, individual institutes are analysed whose existence is based on intervention in rights in rem of a third person. The author reflects critically the current use of individual institutes, interpretative meaningfulness of regulations and possible problems when carried into effect. On a place where it would benefit the regulation, the author proposes a solution *de lege ferenda*. The conclusion to this chapter deals with some special institutions which stand on border between rights in rem and law of obligations.

The thesis does not neglect mainly practical usage of institutes limiting privileged position and protection of title and emphasises on possible complications, legal collisions or misunderstanding the sense of use mainly by the public.

## Abstrakt

Tato práce se zabývá vymezením institutů zasahujících do nedotknutelnosti vlastnického práva. Teleologickým výkladem rozebírá věcná práva k věci cizí v rovině úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a souvisejících zákonů, jakými jsou především zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, včetně vyhlášek. Veřejnému seznamu se věnuje úvod práce, kdy autor vykládá známé či nově zavedené právní principy fungování veřejného seznamu.

Hlavní část práce je věnována rozboru způsobů omezení vlastnického práva k nemovitostem v soukromém zájmu, tedy všem omezujícím institutům, jež podléhají zápisu do veřejného seznamu (intabulaci) a vznikají dvou a vícestranným konsensuálním jednáním. Kladen je důraz na staronové instituty, které se po více než padesáti letech vrátily do právního řádu, jakými jsou právo stavby, reálná břemena či problematika znovuoobnovení zásady *superficies solo cedit*, ale také na nejvýznamnější změny v oblasti již známých zajišťovacích instrumentů, zástavního a předkupního práva včetně různorodé judikatury. Zejména pak vyhodnocení problematických otázek souvisejících s rekodifikací a jejich uvedení do praxe. Stranou pak nezůstaly ani jazykové nejasnosti či některá kolizní ustanovení, přičemž bylo nabídnuto možné řešení *de lege ferenda*.

Zákon označován širokou veřejností za nový občanský zákoník je bezesporu významným rekodifikačním počinem. Pasáže věnované absolutním majetkovým právům jsou mnohem detailněji a objemněji zpracovány, než tomu bylo v předchozích úpravách. Nový občanský zákoník sjednotil rozdrobenou úpravu mnohosti právních předpisů a alespoň v oblasti majetkových práv navrátil principu autonomie vůle její dříve ztracený smysl. Zůstává otázkou, jaký výkladový směr místy až kazuistických ustanovení zákona nalezne dosud krátká rozhodovací praxe soudů.

## **Abstract**

This thesis deals with determination of institutes that interfere with inalienability of title. By method of teleological interpretation it holds forth easement from a perspective of modification of the Act No 89/2012 Sb., Civil Code and relevant acts such as the Act No. 256/2013 Sb. on Land Register, including regulations. The introduction of the thesis deals with public register and the author explains known or newly-established legal principles of operation of the Public Register.

The main part of the thesis analyses the methods of limitation of title to real property in private interest, that are all limiting institutes that are subject to entry in public register (Czech term *intabulace*, i.e. recording of title into the Land Register) and that arise by two- and multilateral consensual act. Emphasised are re-established institutes that after more than fifty years have returned back into legal order, such as right of superficies, real burdens or problems of renewing the principle superficies *solo cedit*, but also the most important changes in the field of already known securing instruments, pledge and pre-emptive right including various judicial decisions, in particular assessment of problematic issues connected with recodification and their carrying into effect. Neither language opacity nor some colliding provisions remained aloof where a possible solution *de lege ferenda* was offered.

The act called by general public as the new Civil Code is without doubt a significant recodification act. Parts devoted to absolute property rights are processed in more details and more volume than in previous modifications. New Civil Code unified fragmented modification of plurality of legal regulations and at least in the field of property rights restored the sooner lost sense of the principle of autonomous will. The question is what direction of interpretation of sometimes rather casuistic provisions of a statute will be found by up to now short decision-making practice of courts.

## **Seznam klíčových slov**

Veřejný seznam/Public list

Věcná práva/Rights in rem

Věcná břemena/Real burdens

Omezení vlastnického práva/ Limitation of property rights