

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A  
REGIONÁLNÍCH STUDIÍ, Z. Ú., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Vybrané problémy pojetí vlastnického práva v novém  
občanském zákoníku**

**Autor práce:** Tomáš Ježek

**Studijní obor:** Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě

**Forma studia:** Prezenční

**Vedoucí práce:** JUDr. Hubert Maxa

**Katedra:** Katedra právních oborů a bezpečnostních činností

**2019**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v seznamu použitých zdrojů.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce – v elektronické podobě ve veřejně přístupné části infodisku VŠERS a v tištěné podobě knihovnou VŠERS, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky vedoucího a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce systémem na odhalování plagiátů.

.....

Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Hubert Maxovi za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

## Abstrakt

JEŽEK, T. *Vybrané problémy pojetí vlastnického práva v novém občanském zákoníku*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, 2019. 55 s.  
Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Hubert Maxa.

**Klíčová slova:** vlastnictví; vlastnické právo; nabytí vlastnického práva; ochrana vlastnického práva; omezení vlastnického práva; katastr nemovitostí.

Předkládaná bakalářská práce se zabývá fenoménem vlastnického práva a vybranými změnami v jeho pojetí v důsledku občanskoprávní rekodifikace provedené zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Práce se nejprve věnuje obecným otázkám vlastnického práva, následuje historický exkurs do právní úpravy vlastnického práva. V návaznosti na obecnou část autor rozebírá vybrané změny, k nimž v pojetí vlastnického práva došlo, přičemž pozornost věnuje nejprve omezením vlastnického práva, na druhém místě řeší ochranu vlastnického práva a konečně nabývání vlastnického práva. Poslední kapitola se zabývá katastrem nemovitostí, jeho historií až po současný stav.

V závěru práce autor hodnotí dílčí výstupy, k nimž v jednotlivých kapitolách dospěl.

## **Abstract**

JEŽEK, T. *Selected issues of a concept of ownership in the new Czech Civil Code*. České Budějovice: The College of European and Regional Studies, 2019. 55 p.  
Supervisor: JUDr. Hubert Maxa.

**Key words:** ownership; property right; property right acquisition; property right legal protection; property right limitations; land register.

The bachelor thesis deals with phenomenon of property right and with selected changes of its concept following the civil recodification done by the Act no. 89/2012 Sb., Civil Code. The thesis firstly focuses on general questions of property right, then comes historical description of a property right regulation. Based on these conclusions the author analyzes selected changes that occurred within the concept of property right. On the first place author deals with property right limitations, secondly he refers to property right legal protection and finally he describes property right acquisition. The last chapter is devoted to the land register and its development, from its origins current state.

In the conclusion of the thesis, the author evaluates the results he has come to.

## Obsah

Úvod.....	7
<b>1 Cíle a metodika bakalářské práce .....</b>	<b>8</b>
<b>2 Vlastnické právo – obecné poznatky .....</b>	<b>9</b>
<b>3 Historický exkurs do pojetí vlastnického práva.....</b>	<b>13</b>
3.1 Římské právo.....	13
3.2 Obecný zákoník občanský (dále jen „ABGB“).....	15
3.3 Zákon č. 141/1950 Sb. (tzv. Střední občanský zákoník).....	15
<b>4 Základní charakteristiky vlastnického práva .....</b>	<b>18</b>
<b>5 Analytická definice vlastnického práva .....</b>	<b>20</b>
<b>6 Omezení vlastnického práva .....</b>	<b>23</b>
6.1 Obecně.....	23
6.2 Vybraná omezení vlastnického práva dle o.z. ....	24
<b>7 Ochrana vlastnického práva .....</b>	<b>28</b>
<b>8 Nabývání vlastnického práva.....</b>	<b>32</b>
8.1 Přivlastnění .....	33
8.2 Nález.....	35
8.3 Přirozený přírůstek .....	38
8.4 Vydržení .....	40
<b>9 Katastr nemovitostí.....</b>	<b>43</b>
9.1 Historie .....	43
9.2 Evidence nemovitostí .....	46
9.3 Současný stav – katastr nemovitostí v NOZ.....	47
<b>Závěr.....</b>	<b>49</b>
<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>51</b>
<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>55</b>

## Úvod

Právní řád České republiky zaznamenal v roce 2012 bezpochyby nejvýznamnější změnu porevolučního období, kterou představuje rekodifikace občanského práva postupně zpracovávaná již od přelomu tisíciletí. Nový kodex č. 89/2012 Sb. (dále jen „o.z.“) je výsledkem dlouhodobé kolektivní činnosti nejpovolanějších odborníků z oblasti soukromého práva, přičemž s nabytím jeho činnosti byl zrušen nejen zákon č. 40/1964 Sb. (dále jen „obč. zák.“), ale též řada dalších zákonných i podzákonných předpisů, jako například zákon č. 513/1991 Sb. či zákon č. 94/1963 Sb.

Nová úprava sebou zejména v oblasti práva občanského přinesla celou řadu zásadních změn, a to ať už v oblasti práv věcných, závazkových či osobních, s nimiž se musí praxe více či méně obtížně vypořádávat. Jakkoliv přitom od účinnosti nové úpravy uplynulo již více jak pět let, stále zůstává nespočet aplikačních a interpretačních problémů nevyřešen, nadto se objevují dosud nepoznaná úskalí. Jednu z významně pozměněných oblastí reprezentuje i reglementace práva vlastnického a předkládaná práce se tudíž na vybrané otázky s tím spojené zaměřuje a usiluje o identifikaci některých problematických bodů.

Vlastnické právo vystupuje nejen jako integrální právo věcné, ale též jako základní lidské právo a v neposlední řadě jako podstatný faktor pro fungování ekonomiky. Právě z tohoto důvodu lze vybrané téma dle autora považovat za vysoce aktuální.

## **1 Cíle a metodika bakalářské práce**

Předkládaná práce cílí na postižení změn, které do právní úpravy pojetí vlastnického práva vnesla soukromoprávní rekonstrukce z roku 2012. Vzhledem k rozsáhlosti učiněných změn však není možné vše významné, k čemu v pojetí vlastnického práva došlo, v této práci rozebrat, proto autor věnuje prostor jen vybraným posunům, které nahlíží jako pozoruhodné a pro praxi podstatné.

V práci bude postupováno s využitím metod deskripce a analýzy a následně syntézy. Rozhodná materie bude tedy nejprve popsána, včetně zasazení do historického kontextu, a blíže rozebrána, na tomto podkladě pak budou činěny jednotlivé závěry. Předkládaná práce by měla poskytnout vhled jednak do vybraných změn v pojetí vlastnického práva, jednak do jejich praktických dopadů s tím, že autor zmíněné změny vyhodnotí.

Bakalářská práce je strukturovaná do devíti kapitol. V první kapitole je cíl a metodika bakalářské práce, v druhé kapitole jsou popsány obecné poznatky vlastnictví, v třetí kapitole je historický exkurz do pojetí vlastnického práva, přes jeho charakteristiku, omezení, ochranu vlastnického práva přes stěžejní problematiku v osmé kapitole nabytí vlastnického práva-přivlastnění, nález, přirozený přírůstek a vydržení až po devátou kapitolu zabývající se katastrem nemovitostí jeho historií až po současnou podobu.



## 2 Vlastnické právo – obecné poznatky

Vlastnické právo představuje stěžejní právní institut, který má vyjma nepopiratelných právních důsledků též význam společenský, především v rovině ekonomické. Pokud by neexistoval institut vlastnického práva, jen stěží by mohli lidé uspokojovat své životní potřeby prostřednictvím směny statků či vykonávat podnikatelskou činnost. Právě proto je vlastnické právo fenoménem, který lidstvo provází takřkajíc „odnepaměti“, což nutně implikuje jeho různé pojmání v jednotlivých obdobích dějin lidstva.

Vlastnické právo vystupuje sice jako pojem naprosto samozřejmý, avšak s ohledem na širší svého záběru v podstatě nedefinovatelný.<sup>1</sup> Vzdor tomu se lze s různými definicemi, či spíše pokusy o definice v historickém náhledu setkat.<sup>2,3</sup> Proto se postupuje spíše cestou poukazu na vybrané charakteristiky, obsahové komponenty apod. Předně je potřeba rozlišovat pojem vlastnické právo na straně jedné a vlastnictví na straně druhé. Zatímco v případě prvého se jedná o subjektivní vymezení vlastnického práva, které vyjadřuje oprávnění vlastníka věci s touto v mezích právního řádu libovolně nakládat, v případě druhém jde o náhled objektivní, kdy se stanoví, co je předmětem vlastnického práva. Jakkoliv je potřeba tyto pojmy v kontextu platné právní úpravy důsledně rozlišovat, dříve tomu tak vždy nebylo a oba pojmy byly mnohdy používány *promiscue*.<sup>4</sup> Právě popsání dělení se drží i současná právní úprava v o.z., která v § 1011<sup>5</sup> upravuje vlastnické právo z hlediska jeho předmětu, tj. objektivně vzato, v § 1012<sup>6</sup> pak vypočítává, jakým způsobem lze s vlastnickým právem nakládat a jak je v takových případech konkrétní vlastník omezen, zjevně jde tedy o pojetí subjektivní.

---

<sup>1</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976-1474, absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014, ISBN: 978-80-7478-546-7; komentář k § 1012.

<sup>2</sup> K tomu se přehledně vyjadřuje komentářová literatura. Viz SPÁČIL, J., DOBROVOLNÁ, E., HANDRLICA, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 135-136.

<sup>3</sup> Důvodová zpráva k § 1012 o.z. v této souvislosti uvádí, že pokusy o definování vlastnického práva mnohdy tendují k ideologizaci, pročez o.z. se o definici jako takovou ani nesnaží. In: *ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 5.9.2018]*.

<sup>4</sup> K tomu srovnej například právní úpravu vlastnického práva v zákoně č. 40/1964 Sb., znění čl. 11 Listiny základních práv a svobod či v neposlední řadě komentář od Roučka a Sedláčka k Obecnému zákoníku občanskému. In: ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart. 1935.

<sup>5</sup> „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“

<sup>6</sup> „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

Na tomto místě se sluší uvést, že vlastnické právo je zcela pochopitelně integrální součástí lidskoprávních katalogů, českou právní úpravu nevyjímaje. Jedná se tudíž o základní lidské právo, jehož ochrana je garantována jednak na ústavní úrovni článkem 11 usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky ze dne 16.12.1992, č. 2/1993 Sb. (dále jen „Listina“)<sup>7</sup>, jednak na úrovni mezinárodní, kdy pro Českou republiku je podstatná zejména Evropská úmluva o ochraně lidských práv (dále jen „Úmluva“)<sup>8</sup>, která v čl. 1 Dodatkového protokolu poskytuje ochranu pokojnému užívání majetku.<sup>9</sup> Právě uvedené jen svědčí o tom, do jaké míry je právo vlastnit majetek stěžejní součástí práva jakožto normativního systému a jak podstatné je jeho ukotvení pro fungování společnosti.

Vlastnické právo teorie zařazuje do rámce absolutních majetkových práv, čímž budiž řečeno, že jde o právo uplatňující se vůči všem (*erga omnes*) s tím důsledkem, že vlastník může se svým majetkem v mezích právního řádu dle své vůle nakládat (pozitivní stránka) a všechny třetí osoby z toho vyloučit (stránka negativní), což explicitně plyne z § 1012 o.z. Pokud by přitom někdo třetí do vlastnického práva vlastníka neoprávněně zasahoval, je vlastníkovu právním řádem dána k dispozici široká paleta ochranných instrumentů, jak o nich bude pojednáno níže. Vlastnické právo umožňuje vlastníku působit na jím vlastněnou věc přímo, tedy bez zprostředkování třetí osobou, což je naopak typické pro relativní majetková práva uplatňující se toliko mezi účastníky určitého právního vztahu (*inter partes*). Z toho pramení charakteristika vlastnického práva jakožto práva věcného.<sup>10</sup>

Z hlediska praktického fungování institutu vlastnického práva lze upozornit na otázku, co vlastně může být jeho předmětem, jinými slovy co vše lze vlastnit. V tomto

---

vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 5.9.2018].

<sup>7</sup> Dle čl. 11 odst. 1 Listiny „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 6.9.2018].

<sup>8</sup> Evropská úmluva o ochraně lidských práv se stala součástí českého právního řádu na podkladě sdělení Federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb.

<sup>9</sup> „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 7.9.2018].

<sup>10</sup> K rozdílu mezi právy věcnými a závazkovými viz velmi názorně ELIÁŠ, K., BEZOUŠKA, P., HAVEL, B. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014, ISBN: 978-80-7478-494-1. 360 s.

směru došlo k významné změně, jíž bude podrobnější rozbor věnován níže. Toliko obecně možno poznamenat, že ve smyslu § 1011 o.z. mohou být předmětem vlastnictví jak věci hmotné, tak věci nehmotné, protože stejně jako je možné být vlastníkem osobního automobilu či pozemku, může být v něčím vlastnictví též pohledávka či autorské dílo. Jakkoliv se to zdá *prima facie* samozřejmé, empirie tuto samozřejmost poněkud oslabuje.

Závěrem této úvodní obecné kapitoly možno uvést, že v současném o.z. se můžeme setkat s tzv. syntetickou definicí, jak je odvoditelná z dikce § 1012 věty první o.z., když vyjadřuje oprávnění vlastníka na věc všestranně, přímo a výlučně působit svou mocí, teorie občanského práva používá v této souvislosti spojení „*co nejobsáhlejší působení*“ vlastníka věci na předmět vlastnictví.<sup>11</sup> Ze syntetické definice ostatně ve svém díle o vlastnickém právu vycházel i Randa, dle něhož „*Vlastnictví jest bezprostředná a úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neomezeného nakládání s věcí hmotnou*“.<sup>12</sup> Naproti tomu definice analytická v současné úpravě absentuje, což je dáno jednak její nepřesností, respektive zjednodušujícím přístupem, který je vhodný spíše pro účely pedagogické, nikoliv vědecké.<sup>13</sup> Podstata analytické definice totiž spočívá v parcelaci vlastnického práva na jednotlivá dílčí oprávnění, přičemž z logiky věci vyjmenovává jen ta nejfrekventovanější, jde tedy o výčet neúplný (k tomu podrobněji viz níže), na což trefně poukazuje Randa ve shora odkazovaném díle.<sup>14</sup>

Obecné pojednání o vlastnickém právu se sluší završit krátkou zmínkou jednak o subjektech vlastnického práva, jednak o předmětu (objektu) vlastnického práva. V prvním případě jde o odpověď na otázku, kdo může vystupovat jako vlastník, na což se nabízí vcelku jednoduchá odpověď, že jako vlastník smí vystupovat každá osoba mající právní osobnost, přičemž osoby rozeznáváme fyzické a právnické. Přitom je podstatné, že k realizaci určitých vlastnických oprávnění, jako je například dispozice s předmětem vlastnického práva, je nutné, aby osoba byla způsobilá k právním

---

<sup>11</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ELISCHER, D. a kol. *Občanské právo hmotné 3 – Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2015. ISBN: 978-80-7478-935-9, s. 30.

<sup>12</sup> RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2008, s. 1. Reprint původního VII. nezměněného vydání vydaného nákladem České akademie pro vědy a slovesnost v Praze 1923.

<sup>13</sup> K tomu viz SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 135.

<sup>14</sup> RANDA, op. cit. sub 12, s. 3.

jednáním, tj. aby byla svéprávná.<sup>15</sup> Zatímco u osob právnických spadá vznik právní osobnosti a svéprávnosti v jeden okamžik, fyzické osoby svéprávnosti nabývají postupně s ohledem na jejich volní a rozumovou vyspělost, plně svéprávným se potom člověk stává dosažením zletilosti, jak stanoví § 30 odst. 1 o.z. Právní úprava může z uvedeného obecného pojetí stanovit výjimky, kdy vyloučí, aby určité skupiny disponovaly vlastnickou způsobilostí, a to třeba jen ve vztahu k vybraným věcem, jako tomu bylo do 18.7.2011 v případě § 17 zákona č. 219/1995 Sb., který vylučoval z nabývání určitých nemovitých věcí blíže specifikované skupiny cizozemců. Randa ve své publikaci o právu vlastnickém pak zmiňuje další zajímavé příklady výluk určitých skupin osob z vlastnické způsobilosti, příkladmo lze uvést zběhy či řeholníky.<sup>16</sup>

O předmětu vlastnického práva blíže normuje § 1011 o.z., dle něhož vlastnictví tvoří všechny věci hmotné i nehmotné náležející konkrétnímu vlastníkov. Na tomto místě nutno osvětlit, že předmětem vlastnického právo mohou být všechny věci v právním smyslu, jak je definuje § 489 o.z.<sup>17</sup>, pakliže nejsou vyloučeny z právního obchodu (*extra commercium*). Zmíněné vyloučení z právního obchodu, tedy nemožnost s takovými věcmi nakládat, se zakládá buďto na důvodech přirozených nebo platným právem stanovených. Pokud se týče důvodů přirozených, objektivně vzato nelze nakládat s věcmi mimo moc člověka, čímž se má na mysli vzduch, plynoucí vody či moře.<sup>18</sup> Klíčové je zde hledisko ovladatelnosti, protože jde-li o přírodní síly ovladatelné, jsou způsobilé být předmětem vlastnictví. Výluky plynoucí z práva pozitivního se mohou zakládat na důvodech etických, a tudíž dle § 493 o.z. není věcí v právním smyslu lidské tělo včetně jeho částí, nebo strategických, což má za následek pravidlo, že ložiska vyhrazených nerostů náležejí dle § 5 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. státu, k čemuž poskytuje licenci čl. 11 odst. 2 Listiny.

---

<sup>15</sup> Desetileté dítě tedy může být vlastníkem rozsáhlého nemovitého majetku, nemůže jej však propachtovat, neboť k takovému právnímu jednání ještě není způsobilé.

<sup>16</sup> RANDA, op. cit. sub 12, s. 9.

<sup>17</sup> „Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 7.9.2018].

<sup>18</sup> Tak uvádí RANDA v publikaci sub 12 na s. 11 s tím, že jde o tzv. věci *res omnium communes*.

## 3 Historický exkurs do pojetí vlastnického práva

### 3.1 Římské právo

Právo starověkého Říma představuje základ kontinentálního soukromého práva, přičemž jeho přímé vlivy lze bez obtíží dohledat i dnes ve všech stěžejních občanskoprávních kodifikacích na evropském kontinentě. Ostatně ani o.z. není v tomto ohledu výjimkou a jeho autoři se inspirací v římskoprávní jurisprudenci nijak netají.<sup>19</sup> Je pochopitelné, že římskému právu nebyla nijak cizí snaha ukotvit a pojmut vlastnické právo jakožto stěžejní právní institut významný pro ekonomické fungování společnosti. Již tehdy bylo vlastnické právo chápáno jako přímé, všeobecné a výlučné právní panství nad hmotnou věcí<sup>20</sup>, věci bez hmotné podstaty z legitimních důvodů zůstávaly ještě stranou zájmu.

Římští právníci chápali vlastnické právo především prakticky, pročez se zabývali tím, jaká konkrétní oprávnění vlastnické právo skýtá a jak lze vlastnické právo jakožto *proprietas*, respektive *dominium* prosadit.<sup>21</sup> Proto byla významně řešena problematika omezení vlastnického práva. V této souvislosti se rozeznávala omezení v zájmu veřejném, respektive soukromém. Veřejná omezení spočívala kupříkladu v tom, že domy ve městě nesměly přesáhnout určitou výšku, že vlastníci byli povinni ponechat mezi stavbami prázdný prostor o určité šířce nebo že vlastníci pozemků sousedících s veřejnou cestou měli povinnost tuto opravovat. Soukromá omezení naproti tomu zahrnovala nutnost se omezit ve prospěch jiných vlastníků, většinou sousedů. Do této kategorie možno zahrnout i dnes hojně frekventovanou otázku *immissi* všeho druhu s tím, že i ve starém Římě byly přípustné *immise* vzniklé v důsledku běžného užívání pozemku, tj. přiměřené poměrům. Soukromá omezení zahrnovala rovněž pravidla o přípustném přesahu větví nad sousední pozemek, o sběru plodů na sousedově pozemku apod. Jak vidno, i v dnešní době se takováto omezení objevují, což svědčí o nadčasovosti starořímské jurisprudence.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> K tomu viz obecnou část důvodové zprávy k o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 8.9.2018].

<sup>20</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. a kol. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck. 1997. ISBN: 80-7179-031-1. s. 153.

<sup>21</sup> KINCL, op. cit. sub 20, s. 153-154. Určitá pravidla byla dle citované publikace zakotvena již v Zákoně 12 desek (tabulí).

<sup>22</sup> KINCL, op. cit. sub 20, s. 155-156.

Co do druhů vlastnictví rozeznávalo římské právo jednak vlastnictví kviritské, jednak vlastnictví prétorské (bonitární), uvedené rozlišení ale plyne z procesních odlišností při ochraně vlastnictví římských občanů na straně jedné a cizinců na straně druhé, nikoliv z toho, že by snad římské právo rozeznávalo více forem vlastnického práva, jako je tomu například v právu britském. Existovalo toliko „jedno“ vlastnictví jakožto všeobecné právní panství.<sup>23</sup> Vlastnictví kviritské bylo chráněno civilní vlastnickou žalobou, týkalo se jen římských občanů a převáděno bylo toliko formálními způsoby nabývání vlastnického práva. Naopak vlastnictví prétorské zahrnovalo vlastnické vztahy cizinců (peregrinů), ty ovšem nebyly původně vůbec chráněny. S tím, jak se římská říše rozšiřovala a obchod s cizinci výrazně zvyšoval svůj objem, se stalo nezbytným, aby i jejich vlastnictví byla poskytována náležitá ochrana. O to se zasloužil prétor, který postupně vytvořil takovým systém ochrany, že cizinci a jejich vlastnictví byli chráněni dokonce stejně jako vlastníci kviritští. Sluší se zmínit, že právě v tomto období se zrodila Publiciánská žaloba sloužící tehdy ochraně vlastnického práva cizince před třetími osobami.<sup>24</sup>

Původním způsobem nabývání vlastnického práva bylo v právu římském *mancipium*, tj. uchvácení, věci bez pána bylo možno si přivlastnit (*occupatio*), vyloučeno pak nebylo ani vydržení (*usucapio*).<sup>25</sup> Je pozoruhodné, že staří Římané dělili věci mj. na mancipační a nemancipační<sup>26</sup>, což mělo svůj důsledek ve způsobu převádění vlastnického práva. Zatímco u věcí nemancipačních postačovalo pouhé předání, tzv. tradice, čímž vlastnické právo přešlo, v případě věcí mancipačních bylo nutno vyjma předání věci učinit takřka až slavnostní či obřadní úkony, a to buď ve formě tzv. mancipace nebo tzv. *injurecesse*.<sup>27</sup> Zjednodušeně řečeno bylo jejich podstatou pronést před běžnými či úředními svědky určité formule a učinit předem stanovený akt.

---

<sup>23</sup> KINCL, op. cit. sub. 20, s. 157 – 158.

<sup>24</sup> KINCL, op. cit. sub 20, s. 158-160.

<sup>25</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2011. ISBN: 978-80-7400-332-5. s. 5-6.

<sup>26</sup> KINCL, J. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. ISBN: 978-80-7380-054-3.

<sup>27</sup> PETR, op. cit. sub 25, s. 6.

### 3.2 Obecný zákoník občanský (dále jen „ABGB“)

Pojetí a ukotvení vlastnického práva v ABGB již bylo na značné úrovni, právní úprava byla podrobná a komplexní. V ustanovení § 353 ABGB bylo normováno, že předmětem vlastnického práva mohou být jak věci hmotné, tak věci nehmotné, v tomto ohledu zaznamenal právní vývoj důležitý pokrok, byť třeba Randa jakožto renomovaná osobnost právní nauky popíral, že by nehmotné věci mohly být předmětem vlastnictví.<sup>28</sup> Posledně zmíněné ustanovení představovalo vymezení objektivní, subjektivní omezení pak bylo zakotveno v § 362 ABGB pomocí definice analytické.<sup>29</sup> Komplexní a propracovaná byla též reglementace ochrany vlastnického práva, jež zahrnovala jako posesorní ochranu, tak ochranu petitorní, ostatně o.z. právě na ABGB nejen v tomto ohledu navazuje.

Nabývání vlastnického práva bylo v ABGB rozebráno velmi detailně, ustanovení § 380 zakotvilo princip titulu a modu, následující ustanovení již byla věnována jednak originárním způsobům nabytí, a to přivlastnění, nálezu, v jehož rámci byla zvláště postížena otázka pokladu a rovněž kořisti, přírůstku, jednak způsobům derivativním. Lze uzavřít, že úprava vlastnictví v ABGB počínala ustanovením § 353 a končila § 446, vydržení jakožto způsob nabytí vlastnického práva pak bylo upraveno společně s promlčením v § 1451 a násl. ABGB, a to včetně vydržení mimořádného.<sup>30</sup>

### 3.3 Zákon č. 141/1950 Sb. (tzv. Střední občanský zákoník)

Značný, vskutku až revoluční posun přinesl do pojetí vlastnického práva zákon č. 141/1950 Sb., neboť jeho primární snahou bylo reflektovat politický vývoj následující po komunistickém puči v roce 1948. Jak uvádí důvodová zpráva k o.z., odkazující v této souvislosti na V. Knappa, „*Přestože občanský zákoník z r. 1950 znamenal ve vývoji našeho občanského práva „hluboký přerýv“ (srov. Knapp, V., Dvě cesty československého práva: kontinuita a diskontinuita (1918, 1948), Právník, 1979, s. 283) oddělující je významně jasnou diskontinuitou jak od tuzemských tradic, tak od evropské*

---

<sup>28</sup> RANDE, op. cit. sub 12, s. 10.

<sup>29</sup> Dle § 362 ABGB: „*Následkem práva nakládati volně svým vlastnictvím může úplný vlastník zpravidla své věci podle libovůle užívat nebo bez užitku nechat; může ji zničit, zcela nebo z části na jiné osoby přenést nebo bezpodmínečně se jí vzdát, to jest ji opustit.*“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 10.9.2018].

<sup>30</sup> ABGB dokonce zakotvoval pro určité případy vydržecí lhůty 30 let (ustanovení § 1470) či 40 let (ustanovení § 1474). In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 10.9.2018].

*kontinentální konvence, formálně zachoval některé tradiční instituty (právo stavby, věcná břemena, výměnek, pacht, odkaz aj.) byť je naplnil třídním obsahem.*<sup>31</sup>

Nová socialistická ideologie, vedena snahou o odklon od buržoazního zřízení, zvrátila pojetí vlastnického práva hned v několika aspektech. Především bylo ustoupeno od zásady existence jediného vlastnictví s jediným obsahem (vlastnické právo všech vlastníků má stejný obsah), což se projevilo v rozlišování vícero druhů vlastnictví, a to vlastnictví socialistického jakožto elementárního druhu<sup>32</sup>, vlastnictví družstevního, vlastnictví osobního a vlastnictví soukromého, které však mělo být postupně vymýceno.<sup>33</sup> Stojí za připomenutí, že osobní vlastnictví v souladu s § 105 zákona č. 141/1950 Sb. zahrnovalo věci osobní a domácí potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací, přičemž zákon stanovil imperativ nedotknutelnosti takového vlastnictví.

Vlastnické právo bylo definováno v § 107 zákona č. 141/1950 Sb., tak, že „*Vlastník smí s věcí v mezích právního řádu nakládat, ji požadovat od každého, kdo ji má neprávem v své moci, a neoprávněnému zásahu se opřít.*“ Obsah vlastnického práva se nicméně lišil v závislosti na tom, o jaký druh vlastnictví se jednalo. V posledně citovaném ustanovení lze identifikovat toliko právo s věcí disponovat (*ius disponendi*), ostatní vlastnická oprávnění nebyla výslovně zakotvena, poněkud nesystematicky je v daném ustanovení normováno o možnostech ochrany vlastnického práva, a to buď formou reivindikační nebo zápůrčí žaloby. V následujících ustanoveních § 108 a § 109 byla poněkud kuse v porovnání s dnešním stavem upravena omezení vlastnického práva, jednak ve formě povinnosti strpět omezení vlastnického práva v případě nouze, respektive veřejného zájmu, jednak ve formě zákazu obtěžovat své sousedy nad mírou přiměřenou poměrům (generální klauzule) se zvláštním přihlédnutím k problematice opory sousední stavby či půdy a k odstraňování podrostů a převisů.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Viz obecnou část důvodové zprávy k o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

<sup>32</sup> Dle § 100 zákona č. 141/1950 Sb.: „*Společenské, socialistické vlastnictví je nedotknutelný zdroj bohatství a síly republiky a blahobytu pracujícího lidu.*“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 12.9.2018].

<sup>33</sup> PETR, op. cit. sub 25, s. 9.

<sup>34</sup> Dle § 109 zákona č. 141/1950 Sb.: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by své sousedy obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům anebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto nesmí zejména zbavit sousední stavbu nebo půdu náležité opory, aniž provede jiné dostatečné upevnění, anebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.*“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 12.9.2018].



Stran nabývání vlastnictví nutno uvést, že zákon č. 141/1950 Sb. rozeznával nabytí na základě smlouvy s potřebnou diferenciací u věcí movitých, nemovitých zapsaných v pozemkových knihách a nemovitých v pozemkových knihách nezapsaných, dále na základě zákona nebo úředního rozhodnutí a konečně v důsledku vydržení, u něhož byly respektovány standardní principy<sup>35</sup>, až na to, že nešlo vydržet nezcizitelnou věc náležející do socialistického vlastnictví. Vedle těchto základních či běžných nabývacích způsobů obsahoval zákon marginální rubriku „jinými způsoby nabývacími“, v jejímž rámci možno dohledat předně úpravu vlastnického práva k věcem ničím, jež, na rozdíl od současnosti, náležely bez dalšího státu, což bylo s ohledem na ideologické zatížení zákoníku jediné logické vyústění. Jednotlivec si mohl věc přivlastnit toliko v případě, že byla nepatrné hodnoty. Tatož favorizace státu se projevovala v úpravě nálezů věci ztracené, neboť nepřihlásil-li se vlastník o nalezenou věc do jednoho roku a šlo-li o věc hodnoty nikoliv nepatrné, opět taková věc připadla do státního vlastnictví. Tehdejší zákonodárce pak neopomenul ani otázku přírůstku a zpracování, v jehož úpravě lze opět možno identifikovat preferenci socialistického vlastnictví.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Dle § 116 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb.: „Práva vlastnického k věci movité nabude, kdo ji drží oprávněně (§ 145) a nepřetržitě po tři léta; jde-li o věc nemovitou, je třeba vydržecí doby desetileté.“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 12.9.2018].

<sup>36</sup> Dle § 125 zákona č. 141/1950 Sb.: „Zpracuje-li cizí věc v dobré víře socialistická právnická osoba, je výrobek v socialistickém vlastnictví, jinak se věc, lze-li tak učinit, uvede v předešlý stav.“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 12.9.2018].

## 4 Základní charakteristiky vlastnického práva

Vlastnické právo disponuje určitými pojmovými znaky, které jej činí jedinečným a odlišují jej od ostatních věcných práv, konkrétně se má na mysli jednotnost, úplnost, nezávislost, elasticita a trvalost.

Jednotnost vlastnického práva má vyjadřovat skutečnost, že pozitivní a negativní stránka vlastnického práva jedno jsou, což ostatně reflektuje § 1012 věta první o.z. Podstatou je tedy zachytit stěžejní moment, kdy vlastník na straně jedné může se svým vlastnictvím nakládat dle libosti, pochopitelně v mezích právního řádu a s respektem k subjektivním právům třetích osob, na straně druhé z tohoto nakládání může ostatní osoby vyloučit (*ius exclusionis*).<sup>37</sup> Evidentně se tedy jedná o dvě strany téže mince, neboť libovolné nakládání s vlastnictvím nutně předpokládá možnost vyloučení kohokoli jiného z tohoto nakládání.

S výše popsaným libovolným nakládáním úzce souvisí nezávislost vlastnického práva, jež vlastníku garantuje, že na své vlastnické právo bude moci působit přímo (nezprostředkovaně) svou vlastní mocí neodvozenou od kohokoliv jiného. Jak již bylo uvedeno, právě ona přímost působení je typická pro všechna věcná práva a umožňuje plnou realizaci vlastnického práva.

Prostřednictvím úplnosti se chce zdůraznit, že obsah vlastnického práva se nevyčerpává jednotlivými dílčími oprávněními ve smyslu definici analytické, ale naopak je kompletní (plný) tím, že vlastník může s věcí nakládat všemožným způsobem dle své vlastní úvahy. Paleta možných způsobů, jak s vlastnictvím naložit, je natolik široká, že činí z práva vlastnického v podstatě nejvýznamnější věcné právo a činí z vlastníka opravdového pána nad určitou věcí (vlastnické právo jako *dominium*).

Hojně traktována je tzv. elasticita neboli pružnost vlastnického práva, která zajišťuje, že odpadnutí některého z dílčích oprávnění vlastníka nemá za následek zánik vlastnického práva, nýbrž toliko jeho dočasné omezení s tím, že jakmile důvod pro odpadnutí takového dílčího oprávnění pomine, obnoví se vlastnické právo ve své původní podobě, a to bez dalšího<sup>38</sup>. Přitom není výjimkou, že vlastník pozbude dokonce

---

<sup>37</sup> Dle důvodové zprávy k o.z. je právě *ius exclusionis* důležitou podmínkou pro adekvátní ochranu vlastníka. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 13.9.2018].

<sup>38</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 33, který hovoří o „roztažení“ vlastnického práva do původní podoby.

všechna dílčí oprávnění a zůstane mu jen tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*), což ale nic nemění na tom, že je stále vlastníkem (tzv. nominálním vlastníkem). To lze považovat za projev trvalosti vlastnického práva. Dokud totiž nenastane některý ze zákonem stanovených důvodů zániku vlastnického práva, toto přetrvává, byť by se jednalo o vlastnictví holé.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> K tomu viz důvodovou zprávu k § 1012 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 14.9.2018], případně též DVORÁK, op. cit. sub 11, s. 30.

## 5 Analytická definice vlastnického práva

Jakkoliv byla nadepsaná definice výše označena jako nepřesná, z pohledu názornosti je pro vymezení vlastnického práva užitečná, poněvadž se blíže zabývá typickými dílčími oprávněními, která smí vlastník realizovat.<sup>40</sup> Ve své podstatě tak dává odpověď na otázku, co typicky může vlastník se svým vlastnictvím činit. Navíc dle doktríny vztahující se k předcházející právní úpravě v „obč. zák.“ se jednalo o pojetí relevantní a tradiční.<sup>41</sup> Současná právní úprava naopak od analytické definice upouští s tím, že tato je nevhodná, matoucí a nepřesná.<sup>42</sup>

Na prvním místě je vhodné zmínit oprávnění věc držet (*ius possidendi*), jež vlastníku umožňuje věc fakticky ovládat a vykonávat v tomto důsledku všechna další v úvahu připadající dílčí oprávnění. Jak poznamenává teorie, oprávnění věc držet nelze směřovat s držbou věci, jelikož ta je toliko faktickým stavem.<sup>43</sup> Vlastník má tedy právo držby, přičemž jakmile se věci fakticky ujme, jedná se o držbu ve smyslu výše uvedeném. Naopak vypůjčí-li věc ve svém vlastnictví, pak sice vykonává držbu vypůjčitel, právo vlastníka věc držet tím však nezaniká.<sup>44</sup>

Samotný smysl vlastnického práva z pohledu vlastníka představuje jeho oprávnění věc užívat (*ius utendi*), potažmo z této věci brát plody a užítky (*ius fruendi*). Prostřednictvím právě těchto oprávnění totiž vlastník naplňuje účel, pro který si určitou věc opatřil.<sup>45</sup> Zakoupí-li tedy osobní automobil, bude jej chtít užívat pro přepravu z bodu A do bodu B, leda by se jednalo o veteránský kousek, který má pro vlastníka hodnotu emocionální nebo je toliko vhodnou investicí. I v tom lze nicméně spatřovat určitý způsob užití. Jakkoli se jedná o oprávnění, v některých případech zákon vlastníkovu ukládá povinnost předmět vlastnictví užívat určitým způsobem, jako je tomu například v situaci, kdy je vlastníkovu zapovězeno, aby v neprospěch zástavního věřitele konal způsobem znehodnocujícím zástavu.<sup>46</sup> Právo brát z věci plody, respektive užítky

<sup>40</sup> Odtud název této definice též jako „*teorie dílčích oprávnění vlastníka*“. In: DVOŘÁK, op. cit. sub. 11, s. 31.

<sup>41</sup> FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s. 2009. ISBN: 978-80-7357-395-9; komentář k § 123.

<sup>42</sup> K tomu viz důvodovou zprávu k § 1012 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 15.9.2018].

<sup>43</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub. 11, s. 34.

<sup>44</sup> FIALA, J., HURDÍK, J., STAVINHOVÁ, J. a kol. *Meritum Občanské právo*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012, ISBN: 978-80-7357-948-7, s. 76.

<sup>45</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub. 11, s. 34.

<sup>46</sup> FIALA, op. cit. sub. 41, komentář k § 123.

se pochopitelně týká jen těch věcí, které ze své podstaty plody nebo užitky vskutku poskytují. Ve smyslu § 491 odst. 1 o.z. je plodem to, co věc poskytuje ze své přirozené povahy (*fructus naturales*), jako je tomu třeba v případě osetého pozemku, na němž vzejde obilí, dle odst. 2 zmíněného ustanoveného pak užitek je to, co věc dává ze své povahy právní (*fructus civiles*), typicky jde o úroky, jež přirůstají k penězům. Jen pro doplnění lze uvést, že v souladu s § 1073 odst. 1 o.z. se za plody, na něž má vlastník v souladu s *ius fruendi* právo, považují i produkty zvířat, jako jsou mláďata, vejce či vlna.

Velmi důležitým oprávněním, které se projevuje především v rovině ekonomické, je právo vlastníka s předmětem vlastnictví nakládat (*ius disponendi*) a tím realizovat užitnou hodnotu věci.<sup>47</sup> Nakládání s věcí zahrnuje zejména možnost věc vypůjčit, pronajmout, prodat, směniti, ale třeba také dát do zástavy či ji zatížit služebností. Zatímco v případě smluvního nakládání s věcí není vlastník v podstatě omezen a může tak velmi široce realizovat své dílčí oprávnění, dispozice v oblasti věcných práv je přeci jenom omezena, zejména kogentními normami.<sup>48</sup>

Výše popsaná elementární triáda vlastnických oprávnění (*ius possidendi*, *ius utendi et fruendi* a *ius disponendi*) bývá doplňována ještě o další dílčí oprávnění. Jde jednak o právo vlastníka předmět vlastnictví zničit, poškodit, potažmo jej co do podstaty měnit (*ius abutendi*)<sup>49</sup>, dále lze uvést právo vlastníka věc opustit (*ius dereliquendi*), tedy explicitně či implicitně vyjádřit vůli, že už nechce být vlastníkem věci. V důsledku takové skutečnosti vlastnické právo zaniká a opuštěná věc získává status věci ničí (*res nullius*). Aktuální právní úprava na rozdíl od té předchozí<sup>50</sup> tuto problematiku výslovně řeší v § 1045 a násl. o.z., přičemž u věcí movitých panuje z legitimních důvodů režim odlišný než je tomu u věcí nemovitých. Zatímco movitá věc se stává v případě derelikce bez dalšího věci ničí a kdokoliv si ji může přivlastnit (*occupatio*), nemovitá věc, je-li opuštěna, připadá do vlastnictví státu. V praxi však vznikají spory o to, zda lze vůbec nemovitou věc opustit, respektive za jakých podmínek tak možno připustit (viz níže).<sup>51</sup>

---

<sup>47</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 34.

<sup>48</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 35.

<sup>49</sup> SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 140.

<sup>50</sup> Režim věci opuštěných byl řešen v obč. zák. velmi kuse a nedostatečně, kdy v § 135 odst. 3 se stanovilo, že pravidla pro věci ztracené se přiměřeně použijí i na věci opuštěné.

<sup>51</sup> Je něco jiného výslovně opustit nemovitou věc bez právních a faktických vad na straně jedné a nemovitou věc, s jejímž vlastnictvím bude spojeno mnoho povinností a mnoho investic.

Pokud se týče věcí zužitelných, pro ně je typická realizace dílčího oprávnění tyto spotřebovat, jako je tomu kupříkladu u jídla, ale též stavebního materiálu, neboť dle § 500 o.z. se za zužitelné považují i věci, jejichž použití spočívá ve zpracování. Ač se to na první pohled nemusí zdát, náleží mezi dílčí oprávnění vlastníka rovněž právo bránit se proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva. Proto ostatně právní řád vymezuje škálu institutů, které mají obraně vlastníka sloužit.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 140.

## 6 Omezení vlastnického práva

### 6.1 Obecně

Jakkoliv se může vlastnické právo zdát neomezené, opak je pravdou.<sup>53</sup> Moderní koncepce vlastnického práva zdůrazňuje jeho sociální funkci a vyzdvihuje, že vlastník má nejen široká oprávnění, ale i povinnosti, respektive odpovědnost. Uvedenou sociální koncepci vlastnického práva vyjadřuje Listina v čl. 11 odst. 3 formulací „vlastnictví zavazuje“, někdy se lze rovněž setkat s označením „Hedemannova koncepce“ dle jména německého právního vědce<sup>54</sup>, který sociální pojetí vlastnického práva rozpracoval na přelomu 19. a 20. století, což našlo svůj odraz již ve Výmarské ústavě z roku 1919. Sociální koncepce vznikla jako protiklad koncepce individualistické prosazující z legitimních historických důvodů nedotknutelnost či snad dokonce neomezenost vlastnického práva.<sup>55</sup> Právě popsanou koncepci lze nahlížet jako obecnou zásadu, z níž se návazně odvozují jednotlivá dílčí omezení vlastnického práva.

Samo ustanovení čl. 11 Listiny definuje v abstraktní rovině omezení vlastnického práva, kdy v odst. 3 v souladu s tam vyjádřenou sociální koncepcí zdůrazňuje, že vlastnické právo nesmí být zneužito na újmu práv či v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jde vlastně o speciální pravidlo ve vztahu ke generálnímu zákazu zjevného zneužití práva (*abusus iuris*), jak je zakotven v § 8 o.z.<sup>56</sup>, k čemuž nutno připomenout, že právě vlastnické právo, respektive jeho výkon zřejmě nejvíce tenduje k tomu, aby bylo případně zneužíváno. Je-li tak přitom činěno na újmu práv druhých, označuje se takové protiprávní jednání jako šikana, zvláštní to případ zneužití práva.<sup>57</sup>

Vyjma zákazu zneužití je výkon vlastnického práva na ústavní úrovni omezen též v duchu obecné právní zásady nikomu neškodit (*neminem laedere*), což formuluje čl. 11 odst. 3 *in fine* s tím, že předpokládá bližší zákonnou konkretizaci. Asi každý člověk průměrného rozumu zřejmě chápe, že by neměl výkonem svého vlastnického práva působit škodu svému okolí v tom nejširším slova smyslu (životní prostředí,

<sup>53</sup> K tomu viz například nález Ústavního soudu ze dne 9.1.2008, sp.zn. II. 268/06.

<sup>54</sup> Celým jménem Justus Wilhelm Hedemann.

<sup>55</sup> WAGNEROVÁ, E., ŠIMÍČEK, V., LANGÁŠEK, T. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. ISBN: 978-80-7357-750-6; komentář k čl. 11 odst. 3.

<sup>56</sup> Obsah pojmu zneužití práva výstižně osvětluje důvodová zpráva k § 8 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 17.9.2018].

<sup>57</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 35-36.

ostatní lidé atd.).<sup>58</sup> Typickým omezením vlastnického práva je v neposlední řadě vyvlastnění neboli expropriace, čehož realizace je nicméně podmíněna kumulativním splněním několika podmínek. Listina v této souvislosti zmiňuje, že vyvlastnění se smí dít výhradně ve veřejném zájmu, za náhradu a na podkladě zákona. Bližší úprava vyvlastnění se poté objevuje na zákonné úrovni, příkladmo lze uvést jednak úpravu v § 1038 o.z. a § 1039 o.z., jednak úpravu v zákoně č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Zakotvením podmínek vyvlastnění na ústavní úrovni je garantováno, že tyto podmínky nelze modifikovat cestou obyčejného zákona.

Za svého druhu omezení vlastnického práva možno chápat i daně a poplatky<sup>59</sup>, tedy plnění odváděna ve prospěch veřejných rozpočtů, neboť odvodem daně či poplatku se vlastníkův majetek na základě autoritativního rozhodnutí správce daně o příslušnou sumu snižuje. Požadavek zákonného stanovení daňové, respektive poplatkové povinnosti vyjadřovaný někdy anglickou parémií „*no taxation without representation*“ (žádné daně bez zákona) má svůj původ ve středověké Velké Británii, kdy emancipující se šlechta přinutila Jan Bezzemka k vydání Velké listiny svobod (*Magna Charta Libertatum*) a vydobyla si tím právo spolurozhodovat o určitých otázkách na svých shromážděních.<sup>60</sup>

Shora popsaná omezení zakotvená na ústavní úrovni nacházejí svůj odraz v konkrétních zákonných pravidlech, především v o.z. Ukotvení těchto jednotlivých omezení bude podrobněji řešeno níže, jen na okraj možno poznamenat, že o.z. obsahuje v § 1012 větě druhé tzv. generální klauzuli, jež ve své podstatě parafrázuje dikci čl. 11 odst. 3 Listiny, následující ustanovení se pak věnují problematice sousedských práv, vnikání zvířat na sousední pozemek apod.

## **6.2 Vybraná omezení vlastnického práva dle o.z.**

Současná úprava učinila na poli omezení vlastnického práva v porovnání s úpravou předchozí značný posun vpřed. Zatímco obč. zák. upravoval v ustanovení § 127 tzv. sousedská práva včetně generální klauzule a v § 128 se stroze dotýkal použití věci ve stavu nouze nebo ve veřejném zájmu, respektive otázky vyvlastnění, o.z. se omezením vlastnického práva věnuje v ustanoveních § 1012 až 1039, kdy pregnantně a

<sup>58</sup> Doktrína v této souvislosti mluví o „*pojmovém omezení vlastnického práva*“, kdy jde o taková omezení, jež plynou ze samotné podstaty vlastnického práva. K tomu viz SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 141.

<sup>59</sup> K zákonné definici daně viz § 2 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb.; k obecné definici viz kupříkladu literaturu citovanou sub 29, komentář k čl. 11 odst. 5.

<sup>60</sup> WAGNEROVÁ, op. cit. sub 29, komentář k čl. 11.



mnohdy vcelku kazuisticky rozebírá jednotlivé situace zákonného omezení vlastnického práva. Podrobná úprava těchto otázek je přitom ku prospěchu praxi a ve svém důsledku účinně slouží k předcházení případným sporům. Předně je klíčová již zmiňovaná generální klauzule obsažená v § 1012 větě druhé o.z.<sup>61</sup>, která vlastníka omezuje takříkajíc v obecné rovině a současně poskytuje podklad k řešení těch případů omezení, na něž zákon výslovně nepamatuje. To je ostatně standardní funkce všech generálních klauzulí.<sup>62</sup>

Úprava tzv. imisí, jimiž se rozumí „*jakékoliv fyzikální účinky lidské činnosti pronikající z pozemku jednoho vlastníka na pozemek jiného vlastníka*“<sup>63,64</sup>, nedoznala podstatnějších změn, lze snad jen upozornit, že nově o.z v § 1013 odst. 2 reflektuje imise působené provozem úředně schváleného závodu. V takové situaci totiž nelze imisím zamezit, když ty jsou logickým následkem provozu závodu, dotčení vlastníci mohou požadovat jen náhradu újmy, která jim v příčinné souvislosti s takovými imisemi vzniká.<sup>65</sup>

Sluší se upozornit na zvláštní pravidlo stran pronikání zvířat na cizí pozemek. Vlastník je ze zákona oprávněn stíhat své uniknuvší zvíře na cizím pozemku, pokud však jeho roj včel vletí do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu k roji vlastnické právo. Zákonodárce zde tedy konstruuje speciální způsob nabytí vlastnického práva k roji včel jakožto specifické entitě, přičemž tak činí inspirován zahraničními právními řády, které tuto problematiku zcela běžně řeší.<sup>66</sup> Ustanovení § 1015 o.z. zakládá vlastníku cizího pozemku zadržovací právo k movité věci, jež na jeho pozemku způsobila škodu, a to dokud neobdrží náležitou jistotu nebo přímo náhradu dané škody. Jako příklad lze uvést situaci, kdy při dětské hře vlétne míč na cizí pozemek a vysklí okno v budově, která je jeho součástí. Vlastník míče má sice právo požadovat jeho vydání, potažmo je oprávněn na cizí pozemek za tímto účelem vstoupit, vlastník cizího pozemku mu ale míč s ohledem na vysklené okno vydat nemusí.

---

<sup>61</sup> Dle § 1012 věty druhé o.z.: „*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.*“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 19.9.2018].

<sup>62</sup> K tomu srov. například generální klauzuli nekalé soutěže vyjádřenou v § 2976 odst. 1 o.z.

<sup>63</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 37.

<sup>64</sup> K výkladu pojmu imise viz též plenární stanovisko Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23.5.1985, sp.zn. Pls 1/85.

<sup>65</sup> K tomu podrobněji viz SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 155-159; nebo též DOBROVOLNÁ, E., SPÁČIL, J. Imise způsobené provozem závodu nebo podobného zařízení, které bylo úředně schváleno, v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, č. 20., s. 719. ISSN: 1210-6410.

<sup>66</sup> K tomu viz důvodovou zprávu k § 1014 a 1015 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 20.9.2018].

Na rozumně odůvodněnou žádost vlastníka sousedního pozemku je rovněž nutno zdržet se sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, pokud už ovšem byly vysazeny nebo vzrostly, možno žádat jejich odstranění. Ustanovení § 1017 odst. 1 o.z. pak výslovně normuje, že přípustnou vzdáleností od hranice jsou v případě stromů dorůstajících více jak 3 metrů výšky právě 3 metry, u stromů nižších 3 metry činí přípustná vzdálenost alespoň 1,5 m. V této souvislosti je namístě zmínit, že na výzvu vlastníka sousedního pozemku je vlastník pozemku povinen odstranit větve a kořeny zasahující na sousední pozemek, to ovšem jen za předpokladu, že to vlastníkovi sousedního pozemku působí škodu nebo obtíže přesahující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jestliže vlastník pozemku podrosty a převisy neodstraní, je soused oprávněn učinit tak sám, avšak v době vegetačního klidu a šetrným způsobem.<sup>67</sup> Komentářová literatura konečně dospívá k závěru, že se nelze domáhat odstranění stromu, byl-li vysázen ještě za účinnosti obč. zák., a to s odkazem na zákaz retroaktivity.<sup>68</sup>

Na posledním místě se sluší krátce pojednat o nezbytné cestě, kterýžto institut předchozí úprava upravovala „*zkratkovitě a velmi nedostatečně*“<sup>69</sup>, byl však rozpracován judikatorně, protože nejde o institut nikterak neznámý<sup>70</sup>. Nezbytná cesta bývá někdy nazývána cestou z nouze<sup>71</sup>, což vypovídá mnohé o její podstatě. Vlastník pozemku, na němž nelze řádně hospodařit, poněvadž není dostatečně spojen s veřejnou cestou, může na vlastníku sousedního pozemku požadovat, aby v jeho prospěch (slovy důvodové zprávy „*v jeho soukromém zájmu*“) zřídil přes svůj pozemek, pochopitelně za úplatu, nezbytnou cestu. Jestliže vlastník sousedního pozemku toto odmítne, lze podat návrh soudu, který celou záležitost komplexně posoudí a při zvážení práva obou vlastníků rozhodne, zda bude nezbytná cesta zřízena, a pokud ano, v jakém rozsahu.

---

<sup>67</sup> Inspirace pro uvedenou úpravu byla hledána v italském občanském zákoníku. K tomu viz důvodovou zprávu k § 1016 a § 1017 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 20.9.2018].

<sup>68</sup> K tomu viz SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 170.

<sup>69</sup> Důvodová zpráva k § 1029 - 1036 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 20.9.2018].

<sup>70</sup> Viz kupříkladu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004.

<sup>71</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 45.

Zákon připouští, aby nezbytná cesta byla zřízena nejen jako služebnost, ale i v jiné formě, forma věcného práva k věci cizí však bude v praxi z logických důvodů nejčastější.<sup>72</sup> Soud přitom může nezbytnou cestu nejen zřídit<sup>73</sup>, ale při změně podmínek ji i zrušit.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 198.

<sup>73</sup> Zřízení nezbytné cesty představuje případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání mezi účastníky, soud tudíž není vázán petitum žaloby. K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.7.2007, sp.zn. 22 Cdo 1075/2006.

<sup>74</sup> Dle § 1034 o.z.: „*Při pomnutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.*“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 21.9.2018].

## 7 Ochrana vlastnického práva

Z pohledu vlastníka požívajícího své vlastnictví je podstatné, aby mu právní řád garantoval nejen možnost vlastnické právo nabývat a následně jej vykonávat, ale též toto právo v případě nedovolených zásahů efektivně chránit. Ostatně bez existence adekvátních ochranných instrumentů by jakékoliv subjektivní právo bylo jen prázdným pojmem. Proto již přímo z ústavního pořádku explicitně plyne záruka ochrany vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 věta druhá Listiny), v § 3 odst. 2 písm. e/ o.z. je potom zákonná ochrana vlastnického práva vyjádřena jako základní zásada soukromého práva.

Platná právní úprava rozeznává dva způsoby ochrany vlastnického práva, a to jednak ochranu soudní ve smyslu § 12 o.z., jednak ochranu ve formě svépomoci za podmínek ustanovení § 14 o.z.<sup>75</sup>

Pokud se týče svépomoci, jedná se o prostředek výjimečný, který přichází do úvahy jen jako *ultima ratio*, když primární způsob ochrany soukromých subjektivních práv představuje ochrana soudní.<sup>76</sup> Dalo by se tedy říci, že svépomoc vystupuje jako prostředek subsidiární k ochraně poskytované od orgánů státu, ostatně dikce zákona tuto charakteristiku jako jednu z podmínek využití svépomoci explicitně stanoví.<sup>77</sup> Vyjma toho je další podmínkou dovolenosti svépomoci existence útoku, který soukromému subjektivnímu právu hrozí ze strany třetí osoby. Konečně, což se rozumí z podstaty věci, může svépomocně jednat toliko ten, jehož právo je v ohrožení. V této souvislosti nelze opomíjet, že svépomocné jednání musí být v každém jednotlivém případě přiměřené hrozcímu útoku. Jestliže tedy kupříkladu určitá osoba neoprávněně vstoupí na mnou vlastněný pozemek, přičemž tak učiní nedopatřením, postačí ji slovně upozornit a požádat o opuštění pozemku, nežli po ní začít střílet. Za předpokladu současného splnění výše snesených podmínek možno svépomoc hodnotit jako dovolenou, v opačném případě se bude jednat o exces. Svépomoc přitom musí být tzv. defenzivní, tj. musí se jednat o ochranu stávajícího stavu, naproti tomu je z logiky věci nežádoucí, aby formou tzv. ofenzivní svépomoci někdo stávající stav měnil, ostatně takové pojetí formulace § 14 o.z. vylučuje. Konečně je namístě upozornit, že od pojmu

---

<sup>75</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 109.

<sup>76</sup> K charakteru svépomoci viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.9.2007, sp.zn. 25 Cdo 365/2006.

<sup>77</sup> Dle § 14 odst. 1 o.z. „Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 10.11.2018].

svépomoc nutno odlišovat pojem svémoc, který má v kontextu o.z. negativní konotaci, jelikož se tím má na mysli jednání svévolné, tedy nežádoucí, což trefně vyjadřuje například znění § 1003 věty první o.z.<sup>78,79</sup>

Současná právní úprava podstatně rozšířila a zpřesnila materii týkající se ochrany vlastnického práva, když obč. zák. se jí věnoval velmi zjednodušeně a dosti nedostatečně v ustanovení § 126.<sup>80</sup> Explicitně je tudíž reglementováno hned několik instrumentů, jež může vlastník k ochraně vlastnického práva využít, včetně ochrany držební.<sup>81</sup>

Ze strany moci soudní je vlastnickému právu poskytována ochrana ve formě tzv. vlastnických žalob, někdy nazývaných též petitorní. Opakem petitorní ochrany je ochrana posesorní, jež se vztahuje k držbě (*actio Pauliana*). Vlastnické žaloby možno dělit do dvou základních skupin, čímž se mají na mysli jednak žaloby z prokázaného vlastnického práva, jednak žaloby z domnělého vlastnického práva, někdy označované také jako Publiciánské (*actio Publiciana*).<sup>82</sup> Jak napovídají názvy obou skupin, základním dělicím kritériem je míra důkazu vlastnického práva.<sup>83</sup> Vedle ochrany petitorní lze uvažovat též o ochraně posesorní (držební), a to v těch případech, kdy je vlastník současně držitelem určité věci (věc fakticky ovládá). Jakkoliv se primárně nejedná o ochranu vlastnického práva, její efekt může být pro vlastníka stejný jako je tomu u žalob vlastnických. Nespornou výhodou je totiž snížená míra důkazu a rychlost, s níž poskytovaná ochrana přichází. O žalobě z rušené držby musí soud rozhodnout do 15 dnů ode dne zahájení řízení, přičemž zjišťuje pouze existenci poslední držby a její svémocné rušení, jak stanoví § 178 zákona č. 99/1963 Sb. (dále jen o.s.ř.). Zmíněná posesorní ochrana tedy nachází svůj odraz i v procesním právu a navazuje tak na ochranu pokojného stavu, jak ji znalo ustanovení § 5 obč. zák.<sup>84</sup> Dle relevantní

---

<sup>78</sup> Dle § 1003 věty první o.z. „*Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit.*“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 10.11.2018].

<sup>79</sup> ŠVESTKA, op. cit. sub 1, komentář k § 14.

<sup>80</sup> Dle důvodové zprávy k § 1044 – 1044 o.z. šlo o „*deformované a simplifikované pojetí ochrany vlastnického práva v § 126 odst. 1 nynějšího občanského zákoníku, vycházející ze socialistických tradic.*“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 11.11.2018].

<sup>81</sup> Podrobněji k teoretickým aspektům ochrany vlastnického práva viz SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 216-222.

<sup>82</sup> Název je odvozen od přetora Publicia, který držiteli poskytl ochranu založenou na fikci, že vydržení již bylo dokonáno; k tomu viz RANDA, op. cit. sub 12, s. 19, poznámka pod čarou č. 2.

<sup>83</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 111.

<sup>84</sup> Podrobněji k procesním aspektům posesorní ochrany viz JIRSA, J., BERAN, V., DOLEŽAL, M. a kol. *Občanské soudní řízení (soudcovský komentář). Kniha II. § 79-180 občanského soudního řádu*. Vydání druhé, doplněné a upravené. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. ISBN: 978-80-7552-034-0. s. 578-580.

judikatury přitom posesorní ochrana nesměřuje k ochraně práva, čemuž slouží ochrana petitorní, ale k ochraně pokojného (faktického) stavu.<sup>85</sup>

Hojně se traktuje o žalobách z prokázaného vlastnického práva. Předně je zde žaloba na vydání věci (reivindikační), jejíž použití předjímá § 1040 o.z.<sup>86</sup>, a to v situaci, kdy vlastníkově někdo věc bez právního důvodu zadržuje. Pojmově lze žalovat na vydání toliko věci movité, v případě nemovité věci se možno domáhat jejího vyklizení, pakliže někdo neoprávněně například obsadí pozemek či jeho část. Co do důsledku jde však stále o jednu a tutéž žalobu. Vlastník v pozici žalobce musí prokázat své vlastnické právo a též skutečnost, že mu je věc třetí osobou neprávem zadržována. Za předpokladu, že je do vlastnického práva neoprávněně zasahováno jinak než zadržením věci, se lze ochrany domáhat prostřednictvím žaloby zápůrcí (negatorní) ve smyslu § 1042 o.z. Obdobně jako u žaloby na vydání se i v tomto případě jedná o žalobu na plnění, nelze přitom vyloučit, že vlastník v pozici žalobce se bude současně domáhat jak vydání věci, tak zdržení se neoprávněných zásahů. Podmínkou úspěšnosti zápůrcí žaloby je mj. trvání nedovoleného zásahu do vlastnického práva, proto jakmile neoprávněné rušení pomine (rušitel například přestane jezdit přes pozemek žalobce), není již možné žalobu s úspěchem podat.<sup>87</sup>

Efektivní ochranu poskytují jak vlastníkově, tak kvalifikovanému držiteli, jehož držba je řádná, poctivá a pravá, žaloby z domnělého vlastnického práva mající buďto formu na vydání, respektive vyklizení věci, nebo formu negatorní. Pro vlastníka je nespornou výhodou, že nemusí prokazovat své vlastnické právo, postačí důkaz o existenci držby. Prizmatem kvalifikovaného držitele se potom jedná o instrumenty, které ještě zesilují ochranu jeho držby, jejíž základ lze dohledat v § 1003 o.z. ve formě *actio Pauliana*. Publiciánské žaloby mohou směřovat jak proti tomu, kdo věc vlastníku či držiteli neprávem zadržuje či jej jiným způsobem ruší, tak proti tomu, jemuž sice právní důvod svědčí, je však slabší.<sup>88</sup>

Právě popsané žaloby na plnění určité povinnosti nicméně nejsou jediným prostředkem, jak vlastnické právo chránit. Další variantu reprezentují žaloby na určení, zda tu vlastnické právo je či není. Jejich podstata spočívá v tom, že při jejich úspěšném

<sup>85</sup> K tomu viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.4.2012, sp.zn. 22 Cdo 4115/2011.

<sup>86</sup> Dle § 1040 odst. 1 o.z. „Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 15.11.2018].

<sup>87</sup> K tomu podrobněji viz DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 111-115.

<sup>88</sup> DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 115-117.

uplatnění se vlastnické právo určité osoby buďto deklaruje, nebo se naopak shledá jeho neexistence. Těchto žalob však lze využít pouze tehdy, je-li na tom v souladu s § 80 o.s.ř. naléhavý právní zájem, což vypovídá o jejich specifickém a preventivním charakteru.

Jakmile lze totiž žalovat na plnění, určovací žaloba již postrádá svého smyslu.<sup>89</sup> Velmi často se žaloby na určení existence či neexistence vlastnického práva objevují v souvislosti s odstraněním duplicitních zápisů v katastru nemovitostí, kdy jsou mnohdy jediným efektivním prostředkem ochrany.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> K procesněprávním aspektům žaloby na určení viz JIRSA, op. cit. sub 84, s. 80 a násl.

<sup>90</sup> SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 231.

## 8 Nabývání vlastnického práva

Jak již je konstatováno v úvodu této práce, pozornost bude věnována mj. některým změnám v nabývání vlastnického práva, které přináší nový občanský zákoník. Dosavadní právní úprava obč. zák. v ustanovení § 132 uváděla, že „*vlastnictví věci lze nabyt kupní smlouvou, darovací smlouvou nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem*“. V tomto ustanovení tedy byly demonstrativně uvedeny základní způsoby nabývání vlastnického práva, které můžeme dělit na způsoby originární a způsoby derivátní. Originární způsoby znamenají původní způsoby nabytí vlastnického práva, kdy, zjednodušeně řečeno, vlastnictví jednoho vlastníka nepředchází žádné jiné, respektive nový vlastník neodvozuje své vlastnické právo přímo od vlastníka předchozího. U derivátního způsobu nabývání vlastnictví hovoříme o odvozeném nabývání vlastnického práva, což naopak předpokládá, že dochází zpravidla k smluvnímu převodu vlastnického práva z jedné osoby na druhou. Nový občanský zákoník toto základní dělení na víc způsobů nabývání vlastnického práva nikterak zásadně nepřevrací, avšak specifikuje a kazuisticky popisuje zejména originární způsoby nabývání vlastnického práva.

V této souvislosti nutno uvést, že teorie občanského práva vedle nabývání originárního a derivativního rozlišuje ještě nabývání vlastnického práva absolutní a relativní. V případě prvním nabývá vlastník vlastnické právo k určité věci jakožto prvý v pořadí, není zde tedy předchozího vlastníka, přičemž příkladmo jde o vytvoření nové věci nebo o ulovení divokého zvířete jakožto věci ničí. Ve druhém uváděném případě se nabývá vlastnické právo v situaci, kdy zde již předtím existovalo vlastnické právo předchozího vlastníka (*auctor*), to ovšem zaniklo a přešlo na vlastníka nového (*sukcesor*). Z právě popsaného lze tudíž dovodit, že derivativní způsoby nabývání vlastnického práva představují vždy relativní nabytí, u originárních způsobů pak možno rozeznat jak nabývání absolutní, tak nabývání relativní.<sup>91</sup>

Zvláštní pozornost bude na tomto místě věnována způsobům originárním, neboť jejich právní reglementace dosáhla v porovnání s právní úpravou v obč. zák. značných a současně pozoruhodných změn, a to hlavně co do jejího rozsahu a komplexnosti. Předcházející úprava byla v tomto smyslu velmi nedostatečná, jelikož některým originárním způsobům věnovala jen pár kusých zmínek, některé opomíjela zcela. To se

---

<sup>91</sup> K této problematice viz DVOŘÁK, op. cit. sub 11, s. 48-49.



nicméně počínaje 1.1.2014 významně proměnilo, což možno kvitovat, zejména s přihlédnutím k právní jistotě účastníků občanskoprávních vztahů.

## 8.1 Přivlastnění

Mezi originární způsoby nabývání vlastnického práva na základě jiných skutečností stanovených zákonem řadíme v první řadě přivlastnění. Jde o klasický institut okupace, který ustanovení § 1045 o.z. definuje tak, že věc, která nikomu nepatří (*res nullius*), si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Níže bude naznačeno, že i přivlastnění má z legitimních důvodů své limity, pročež určité věci přivlastnitelné buďto nejsou nebo jen s určitými omezeními. V souladu s větou druhou posledně uvedeného ustanovení pak movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet, nikomu nepatří, přičemž v této souvislosti je stěžejní zákonodárcem výslovně vyžadovaný úmysl věc opustit. Je tudíž nutno striktně rozlišovat mezi věcí opuštěnou, kdy vlastník realizoval své dílčí oprávnění derelikce, a věcí ztracenou, kdy vlastnického právo přetrvává, neboť vlastník věc nedopatřením ztratil.<sup>92</sup>

Mezi případy přivlastnění typicky přiřazujeme právo myslivosti tak, jak je definováno v zákonu o myslivosti.<sup>93</sup> Myslivost je chápána nejenom jako hospodářská činnost člověka v přírodě a ve vztahu k volně žijící zvěři, ale zdůrazňuje se i její společenský a kulturní přesah. Každopádně podstatou přivlastnění zůstává lov zvěře, která je věcí ničí do té doby, než je osobou k tomu oprávněnou patřičně ulovena, a to usmrcením nebo odchytém<sup>94</sup>. Lov a jeho provádění je samozřejmě regulován nejen soukromoprávními, ale též správními předpisy, jako je kupříkladu zákon o zbraních.<sup>95</sup> Lovit tedy nemůže každý zcela libovolně, právě naopak tak smí činit jen osoby splňující zákonem dané podmínky, a to v rámci předem vymezených území, jež se nazývají honitbou.<sup>96</sup>

---

<sup>92</sup> K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.2004, sp.zn. 28 Cdo 1254/2003.

<sup>93</sup> Zákon č. 449/2001 Sb., dle jehož ustanovení § 2 písm. h/ se právem myslivosti rozumí „*souhrn práv a povinností zvěř chránit, cílevědomě chovat, lovit, přivlastňovat si ulovenou nebo nalezenou uhynulou zvěř, její vývojová stadia a shozy paroží, jakož i užívat k tomu v nezbytné míře honebních pozemků.*“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 27.11.2018].

<sup>94</sup> K problematice myslivosti blíže viz PETR, B., MAXA, H. a kol. *Zákon o myslivosti. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2015. 300 s. ISBN: 978-80-7478-781-2.

<sup>95</sup> Zákon č. 119/2002 Sb., o zbraních.

<sup>96</sup> Dle § 2 písm. i/ zákona č. 449/2001 Sb. se honitbou rozumí „*soubor souvislých honebních pozemků jednoho nebo více vlastníků vymezený v rozhodnutí orgánu státní správy myslivosti, v němž lze provádět právo myslivosti podle tohoto zákona.*“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 27.11.2018].

Dalším ze způsobů přivlastnění, jako způsobu originárního nabytí vlastnického práva, je rybolov. Zde je nejvýznamnějším předpisem zákon č. 99/2004 Sb. o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon je prováděn vyhláškou č. 197/2004 Sb., přičemž ta stanoví podmínky prisvojování si ulovených ryb a vodních živočichů.

Dalšími případy přivlastnění jsou odběr vody pro vlastní potřebu podle § 6 vodního zákona<sup>97</sup>, přivlastnění si podle lesního zákona<sup>98</sup>, tedy například sběr hub či jiných lesních plodů pro vlastní potřebu. Zajímavým institutem je i opuštění nemovité věci, neboť v minulosti vznikaly pochyby o tom, zda je něco takového vůbec možné. Nyní o.z. v ustanovení § 1045 odst. 2 výslovně konstatuje, že „*opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu*“. Nový občanský zákoník oproti původnímu pojetí opuštění nemovitosti posiluje dispoziční volnost a připouští možnost vlastníka opustit nemovitou věc. To vyplývá i z obsahu vlastnického práva, jak je přibližuje § 1012 o.z., kdy vlastník může s věcí libovolně nakládat. Pochopitelně že opuštění nemovité věci sebou nese celou řadu otázek, ať už z hlediska evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí, právního osud práv a závad s opuštěnou nemovitou věcí spojených atd. Z hlediska naplnění účelu této práce je však podstatné, že nový občanský zákoník přináší do této vskutku složité problematiky alespoň jasný názor, byť s důsledky těžko předvídatelnými.<sup>99</sup>

Jak již bylo konstatováno výše, přivlastnění samo o sobě není institutem dosavadní právní úpravě neznámým, ale změny se týkají, kromě již uvedeného, určité precizace a definice dalších pojmů, jako je divoké zvíře, zajaté zvíře, zkrocené zvíře, domácí zvíře a živočichové v zařízení. Takto podrobně kazuisticky dosud nebyly jednotlivé pojmy v našem občanském právu definovány, v této souvislosti by dokonce bylo možno uzavřít, že úprava jednotlivých skupin zvířat je snad až příliš podrobná. Stran zmíněné problematiky se sluší poznamenat, že dle důvodové zprávy k o.z. se jedná o materii běžně přítomnou ve standardních civilních kodexech (rakouský, německý, italský, švýcarský) a traktovanou již od dob římského práva.<sup>100</sup> Divokými

---

<sup>97</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

<sup>98</sup> Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon.

<sup>99</sup> K tomu podrobněji viz například BAUDYŠ, P. Opuštěná nemovitost. *Právního rozhledy*, 2005, č. 15, s. 563. ISSN: 1210-6410; nebo náleží Ústavního soudu ze dne 26.4.2005, sp.zn. I. ÚS 696/02.

<sup>100</sup> K tomu viz důvodovou zprávu k § 1045 a násl. o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 28.11.2018].

zvířaty (§ 1046 odst. 1 o.z.) se mají na mysli ta zvířata, jež žijí volně na svobodě a nikomu nenáleží (dle důvodové zpráva k o.z. zvířata nedomestikovaná), jsou tedy věci ničí, jakmile je však jejich svoboda člověkem omezena, jejich status se mění na zvíře zajaté (§ 1046 odst. 2 o.z.), tj. patřící určité osobě. Unikne-li ovšem zajaté zvíře ze svého zajetí, stává se opět zvířetem divokým, ledaže jej vlastník bez prodlení začne soustavně stíhat nebo je zvíře označeno tak, že vlastníka lze identifikovat. V těchto situacích vlastnické právo přetrvává a zvíře se věci ničí nestává.

Zvláštní skupinu v rámci množiny zvířat divokých představují zvířata zkrocená (§ 1047 o.z.), která jsou charakteristická tím, že jako volně žijící, tedy nezajatá, se dobrovolně drží u člověka, který je tudíž jejich vlastníkem. Jakmile ovšem ztratí pud k návratu a svého vlastníka do 42 dnů nevyhledají, konstruuje o.z. v § 1047 odst. 1 *in fine* nevyvratitelnou právní domněnku, že se stávají divokým zvířetem, leda by vlastník zvíře dostatečně identifikovatelným způsobem označil.<sup>101</sup> Je nasnadě, že upravuje-li o.z. status zvířat divokých, měl by stejně tak právně zakotvit zvířata domácí, což činí v § 1048. V souladu s důvodovou zprávou jde o zvířata běžně žijící s člověkem a ve volné přírodě se tedy vyskytující jen výjimečně. To má svůj význam v situaci, kdy domácí zvíře uteče, neboť si i nadále zachovává status domácího zvířete a je třeba vyhodnotit, zda se ztratilo a jde tak o věc ztracenou, nebo zda jej vlastník úmyslně opustil a zvíře tak získalo status věci opuštěné.<sup>102</sup>

Závěrem této podkapitoly je namístě podotknout, že zatímco právní úprava v obč. zák. se dotýkala problematiky přivlastnění jakožto originárního způsobu nabývání vlastnického práva toliko okrajově v ustanovení § 135 odst. 4, dle něhož „*Ustanovení odstavců 1 až 3 platí přiměřeně i na věci skryté, jejichž vlastník není znám, a na věci opuštěné.*“, současná právní úprava je komplexní a řeší podstatné otázky s přivlastněním spojené.

## 8.2 Nález

Dalším původním způsobem nabývání vlastnického práva, který doznal nemalých změn, je nález. Ustanovení § 1051 přináší domněnku, že nalezená věc není opuštěná, má se tedy zato, že každý si chce podržet své vlastnictví a že nalezená věc

<sup>101</sup> K tomu blíže důvodovou zprávu k § 1045 a násl. o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 30.11.2018].

<sup>102</sup> K tomu blíže viz ŠVESTKA, op. cit. sub 1, komentář k § 1048, kde autor zmiňuje jednak aspekt, že živé zvíře není věcí, jednak fakt existence veřejnoprávní úpravy, která sankcionuje týrání zvířat.

není *apriori* opuštěná. Z toho plyne, že kdo věc najde, nesmí ji bez dalšího považovat za opuštěnou a přivlastnit si ji. Ten, kdo věc ztratil, totiž pozbyl jen její držbu, vlastnické právo mu však i nadále zůstává zachováno.<sup>103</sup> Zákon potom jasně specifikuje, za jakých podmínek si ztracenou věc může nálezce ponechat, poté, co učiní všechny zákonem stanovené úkony. Nálezce musí bezodkladně nahlásit nález obci, a ta vyhlásí nález obvyklým způsobem. Teprve pokud se nenajde vlastník věci, dochází k realizaci nálezu. O.z. také nově definuje v ustanovení § 1056 nálezný, neboť stanoví nejen jeho výši v rozsahu desetiny ceny nálezu, ale obsahuje též pravidlo pro jeho určení v případě, kdy má ztracená věc hodnotu jen pro toho, kdo ji ztratil, respektive pro vlastníka.

Předchozí právní úprava se tematice nálezu věnovala opět velmi kuse, a to konkrétně v § 135 odst. 1 až 3 obč. zák. Ačkoliv se vycházelo z týchž principů, tj. že každý si chce podržet své vlastnické právo a že nálezce má právo na nálezný, jakákoliv podrobnější pravidla absentovala a bylo tak na samotné praxi, aby si určité postupy vytvořila a zaužívala. Díky aktuálně platné právní úpravě by neměly v tomto ohledu vznikat problémy, neboť o.z. vcelku pregnantně stanoví, jak mají nálezce a příslušná obec postupovat v případě nálezu. Konkrétně lze poukázat na několik zajímavých aspektů.

Byť by se na první pohled mohlo jednat o drobnou nuanci, ustanovení § 1052 odst. 1 o.z. důvodně rozlišuje mezi vlastníkem věci na straně jedné a tím, kdo věc ztratil, na straně druhé. Stejně jako může určitou věc ztratit vlastník, může její držbu pozbyt i ten, kdo má věc u sebe na základě určitého právního důvodu, například vypůjčitel, nájemce apod. Ztracenou věc pak možno vrátit kterémukoliv z nich oproti úhradě nutných nákladů a nálezného, což je přinejmenším praktické. Nutno ocenit, že současná právní úprava se snaží srozumitelně upravit postup obce, respektive nálezce v závislosti na tom, jaký je charakter nalezené věci. Předmětem nálezu totiž mohou být peníze, jízdní kolo, starožitnosti nedozírné hodnoty nebo také potraviny podléhající rychlé zkáze. Je potom nasnadě, že nakládání s nimi se musí lišit, pročež v souladu s § 1054 odst. 1 o.z. jízdní kolo běžné kvality se uschová v prostorech obce, drahé starožitnosti naopak nutno uložit do soudní úschovy, rychle se kazící potraviny se dle odst. 2 posledně zmíněného ustanovení zpeněží ve veřejné dražbě. Zcela zvláštní režim

---

<sup>103</sup> K tomu viz důvodovou zprávu k § 1051-1065 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 30.11.2018].

zakládá o.z. pro případ nálezů zvířat, jak plyne z § 1058 a § 1059.<sup>104</sup> Zejména se sluší poukázat na nalezená zvířata chovaná v zájmovém chovu, tj. pro potěchu jejich majitele, nikoliv pro majetkový prospěch, u nichž se lhůta pro nabytí vlastnického práva výrazně zkracuje na pouhé dva, respektive čtyři měsíce, je-li zvíře předáno pro nezáměr nálezce útulku.<sup>105</sup>

Proces nabytí vlastnického práva upravuje § 1057 o.z., dle něhož se tak děje v jednotlivých fázích. Po uplynutí jednoho roku od vyhlášení nálezů způsobem v místě obvyklým ten, kdo má věc u sebe (obec, nálezce, osoba, jíž byla věc svěřena), může s věcí nakládat jako poctivý držitel, uplynou-li další dva roky, v souhrnu tedy tři od vyhlášení nálezů, stává se některá z výše uvedených osob plnohodnotným vlastníkem. Podstatným momentem je v této souvislosti fakt, že nově se vlastníkem nalezené věci nestává automaticky obec, ale ten, kdo věc uschovává, typicky nálezce.<sup>106</sup> Závěrem této podkapitoly je vhodné zdůraznit, že nálezce, který si v rozporu s požadavkem zákona nalezenou věc ponechá, se pochopitelně v souladu s dikcí § 1061 o.z. nikdy nestane jejím vlastníkem, vlastník nebo poctivý držitel jej dle může žalovat o náhradu takto způsobené škody a konečně svým jednáním může naplnit skutkovou podstatu trestného činu zatajení věci ve smyslu § 219 zákona č. 40/2009 Sb., to však jen tehdy, zatajil-li věc hodnoty nikoliv nepatrné, tedy nejméně v hodnotě 5.000 Kč.<sup>107</sup>

Nikoliv překvapivě se dostalo náležitě úpravy i otázce nálezů věci skryté s tím, že v takovém případě se použije úprava o nálezů, nálezci skryté věci pak nenáleží nálezné tehdy, věděl-li vlastník o úkrytu věci.<sup>108</sup> Pokud někdo určitou věc záměrně ukryl, nebylo by spravedlivé, aby platil nálezné, naopak lze předpokládat, že odhalení úkrytu bude v rozporu s jeho úmysly. U velké části věcí skrytých se každopádně vlastníka dohledat nepodaří, v ten moment je potřeba vyřešit, kdo se stane vlastníkem. Nejde-li o věc, která by měla dle zvláštních předpisů připadnout státu, kraji nebo

---

<sup>104</sup> Jednotlivé představitelné situace spojené s nálezem zvířete rozebírá PETR; In: SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 276-277.

<sup>105</sup> K tomu viz důvodovou zprávu k § 1051-1065 o.z., dle níž se jedná o pragmatické opatření inspirované právní úpravou švýcarskou (ZGB). In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 4.12.2018].

<sup>106</sup> Dle právní v obč. zák. účinné do 30.9.2005 se vlastníkem nalezené věci stával bez dalšího dokonce přímo stát.

<sup>107</sup> K trestnému činu zatajení věci blíže viz DRAŠTÍK, A., FREMR, R., DURDÍK, T. a kol. *Trestní zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2015. 3264 s. ISBN: 978-80-7478-790-4; komentář k § 219.

<sup>108</sup> Skrytou věcí může být zřejmě i poklad. K nálezů pokladu blíže viz BĚLOVSKÝ, P. Nález pokladu ve vývoji soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24. s. 894. ISSN: 12010-6410.

obci<sup>109</sup>, nálezce se domluví s vlastníkem pozemku, na němž byla věc nalezena, kdo z nich nabude vlastnické právo a komu z nich bude naproti tomu vyplacena polovina ceny věci. Nedosáhnou-li zmíněné subjekty dohody, je favorizován ve prospěch nabytí vlastnického práva vlastník pozemku, což lze sporovat, poněvadž rozhodující úsilí k nalezení věci vynaložil nálezce, dle doktríny ale převažuje zásada *superficies solo cedit*.<sup>110</sup> Na straně druhé je z praktických důvodů obhajitelné, že se preferuje nabytí výlučného vlastnictví jedné ze stran, než aby nálezce a vlastník pozemku stali podílovými spoluvlastníky s týmiž podíly.<sup>111</sup>

### 8.3 Přirozený přírůstek

Přírůstek neboli akcese představuje další původní způsob nabytí vlastnického práva a vyznačuje se tím, že k nabytí vlastnického práva dochází fakticky, to znamená, že vlastníkovu určitého jím chovaného zvířete věci se narodí mláďata nebo mu plodonosná věc (ovocný např. strom) dá plody, anebo může jít též i o přístavek domu. Přírůstek představuje jeden z tradičních originárních nabývacích způsobů, přičemž současná právní úprava jej rozpracovává mnohem komplexněji (ustanovení § 1066 - § 1088 o.z.) než tomu bylo v obč. zák., který přírůstku věnoval v podstatě jen tři ustanovení (§ 135a, § 135b a § 135c). Jak přitom bude ukázáno níže, nejde o záležitost nikterak stručnou, pojem přírůstku v právním slova smyslu je totiž relativně široký.

Změna v pojetí přírůstku je primárně v tom, že právní úprava účinná do 1. 1. 2014 byla, jak naznačeno výše, poměrně kusá. V ustanovení § 135a obč. zák. bylo normováno, že vlastníku věci náležejí i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní. Obecně bylo vlastnické právo definováno v ustanovení § 123 obč. zák. a zde bylo zakotveno také oprávnění vlastníka požívat plody a užitky z jím vlastněné věci (*ius fruendi*). Dle dikce ustanovení § 458 odst. 2 obč. zák. se pak při vydání bezdůvodného obohacení předpokládalo, že budou vydány i užitky z věci, pokud ovšem nebylo jednáno v dobré víře.

Aktuální právní úprava kategorizuje přírůstek na přirozený, umělý a smíšený a těmto jednotlivým skupinám se následně přehledně a podrobně věnuje. Přírůstek přirozený je tím, co konkrétní věc, ať už movitá či nemovitá, dává takřikajíc sama od

<sup>109</sup> To se týká zejména nálezů archeologických, viz ustanovení § 23a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

<sup>110</sup> SPÁČIL, op. cit. sub 2, s. 281.

<sup>111</sup> K tomu viz důvodovou zprávu k § 1051-1065 o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 5.12.2018].

sebe, tj. bez přičinění člověka, což ve svém důsledku vede k rozrůstání jeho vlastnictví.<sup>112</sup> Vlastníkovi pozemku proto jakožto přírůstek náleží rostliny na něm vzešlé a stejně tak jejich případné plody<sup>113</sup>, k nimž vlastnické právo vzniká oddělením (separace), což je plně v souladu se superficiální zásadou<sup>114</sup>. Přirozeným přírůstkem se rozumí též naplavenina, pro niž je charakteristické, že vzniká pozvolným naplavováním horninového materiálu.<sup>115</sup> k pozemku bez toho, aby zde byla restituční povinnost vlastníka rozrůstavšího se pozemku. Je přitom samozřejmé, že vyjma vody může přírůstek zapříčinit i jiný přírodní činitel.<sup>116</sup> Ustanovení § 1069 o.z. míří naproti tomu na situace, kdy vodní tok náhle odplaví velkou a rozeznatelnou část pozemku k pozemku jiného vlastníka. Předně je otázkou, jak vyložit pojem „velká a rozeznatelná část“, řešení se bude zřejmě lišit případ od případu. Samotný fakt naplavení ke vzniku vlastnického práva nepostačuje, neboť původní vlastník je oprávněn ve lhůtě jednoho roku své vlastnické právo uplatnit.<sup>117</sup> Pokud tak s úspěchem učiní, strž zůstane v jeho vlastnictví, nestane se přírůstkem, faktické spojení s novým pozemkem ale přetrvává.<sup>118</sup> Jestliže část pozemku vodní tok oddělí, avšak nenaplaví ji k pozemku jinému, vznikne ostrov, jehož vlastníkem se dle ustanovení § 1070 o.z. stává vlastník původního pozemku. Do rámce přirozeného přírůstku náleží ještě problematika přírůstku movité věci, především možno upozornit na plody, jež dává živé zvíře, kam kromě jiného patří i mláďata.<sup>119</sup>

Pokud se týče přírůstku umělého, vedle pregnantní úpravy zpracování a smísení, stojí za bližší rozbor otázka stavby. Je tomu tak proto, že současná právní úprava vychází ze zásady *superficies solo cedit*, pročež stavba se stává součástí pozemku a jako taková připadá do vlastnictví jeho vlastníka. Dřívější úprava musela kvůli uplatnění uvedené zásady v opačném gardu přistupovat k úpravě stavby odlišně.<sup>120</sup> Obecně lze říci, že použití stavebního materiálu jakožto samostatné věci k vytvoření stavby působí zánik stavebního materiálu jako věci v právním smyslu a rovněž tak zaniká vlastnické

<sup>112</sup> DVORÁK, op. cit. sub 11, s. 55.

<sup>113</sup> K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.8.2005, sp.zn. 33 Odo 879/2005.

<sup>114</sup> Předchozí úprava v obč. zák. byla postavena na zásadě opačné (*superficies non solo cedit*), rostliny na pozemku vzešlé se ale i přes to za součást pozemku z logiky věci považovaly.

<sup>115</sup> Dle komentářové literatury může jít z podstaty věci o jakýkoliv horninový materiál (písek, šterkopísek, kamení) nežli jen zeminu. K tomu viz ŠVESTKA, op. cit. sub 1, komentář k § 1068.

<sup>116</sup> DVORÁK, op. cit. sub 11, s. 55.

<sup>117</sup> Jde o názorný příklad tzv. perzistence vlastnického práva.

<sup>118</sup> DVORÁK, op. cit. sub 11, s. 55.

<sup>119</sup> Dle § 1073 odst. 2 o.z. „Za oplodnění zvířete lze žádat odměnu, jen byla-li ujednána.“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 7.12.2018].

<sup>120</sup> K tomu viz například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.3.2016, sp.zn. 22 Cdo 892/2016.

právo k onomu stavebnímu materiálu. Jestliže tedy vlastník pozemku využije k vytvoření stavby materiál náležející cizí osobě, musí jí poskytnout náležitou náhradu. Vlastník pozemku se stává vlastníkem stavby zřízené na svém pozemku též tehdy, když někdo jiný na jeho pozemku zřídí stavbu, aniž by k tomu měl relevantní právní důvod (neoprávněná stavba), určujícím hlediskem při následném vypořádávání je potom dobrá víra stavebníka. V krajním případě může vlastník pozemku ve smyslu § 1085 o.z. navrhnout, aby soud uložil stavebníkovi povinnost stavbu vlastním nákladem odstranit a pozemek uvést do předešlého stavu.<sup>121</sup> V souvislosti se stavbou je zajímavým a dřívější úpravě neznámým fenoménem tzv. přestavek, které při splnění podmínek zakotvených v § 1087 odst. 1 o.z. převrací zásadu *superficies solo cedit*, neboť malá část trvalé stavby přesahující na pozemek jiného vlastníka v oné části přiroste k pozemku zřizovatele stavby, byl-li ovšem v dobré víře.<sup>122</sup>

## 8.4 Vydržení

Vydržení představuje tradiční způsob originárního nabytí vlastnického práva, který byl rozpracován již v dobách římských, jak ostatně bylo zmíněno v rámci kapitoly týkající se historického exkursu. Podstatou vydržení je „*ztotožnění faktického stavu se stavem právním*“<sup>123</sup>, což je z pohledu práva žádoucí. Drží-li jedinec vlastnické či jiné majetkové právo a chová se jako by byl vlastníkem, je legitimní mu nabytí drženého práva umožnit.<sup>124</sup> K tomu však nutno naplnit podmínky zákona spočívající jednak v kvalitě držby, jednak v době, po kterou musí být právo drženo. Standardně se proto musí jednat o držbu řádnou, tj. zakládající se na legitimním právním důvodu<sup>125</sup>,

---

<sup>121</sup> Ne vždy znamená zřízení stavby zhodnocení pozemku a ne vždy je zřízení stavby v souladu s představami vlastníka pozemku.

<sup>122</sup> DVORÁK, op. cit. sub 11, s. 59.

<sup>123</sup> DVORÁK, op. cit. sub 11, s. 60.

<sup>124</sup> Dle § 1089 odst. 1 o.z.: „*Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.*“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 8.12.2018].

<sup>125</sup> Dle § 991 o.z.: „*Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.*“ In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 9.12.2018].



poctivou<sup>126</sup>, kterážto vlastnost se odvozuje od dobré víry držitele<sup>127</sup>, a pravou, tedy držbu, již držitel získal právně přípustným způsobem<sup>128</sup>.

V porovnání s předchozí úpravou jde o značný posun<sup>129</sup>, neboť vydržení bylo původně normováno toliko v ustanovení § 134 obč. zák., problematice držby jako takové pak byla věnována ustanovení § 129, § 130 a § 131.<sup>130</sup> Institut vydržení byl zcela negován obč. zák. a navrácen do právního řádu byl až novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb. účinnou od 1. 4. 1982 a platnou do 31. 12. 1991. Podle tehdy platného § 135a obč. zák., ve znění zmiňované novely, se pro vydržení vyžadovala nepřetržitá držba movité věci po dobu 3 let a nemovité věci po dobu 10 let, přičemž držba byla v podstatě definována obdobně jako za účinnosti zákoníku z roku 1950. Držba musela být oprávněná. Nicméně vydržení se týkalo tehdy pouze věcí, které mohly být ve vlastnictví osobním. Konečnou změnu pak přinesla až novela č. 509/1991 Sb. účinná od 1. 1. 1992, tedy po změně společenských poměrů, kdy vydržení bylo definováno v § 134 odst. 1 obč. zák. ve znění novel tak, že *„oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitou věc, po dobu deseti let, jde-li o věc nemovitou.“*

V současnosti je tedy držba, včetně ustanovení o její ochraně, dosti podrobně upravena v ustanoveních § 987 až 1010 o.z., vydržení je potom upraveno v § 1089 až 1098 o.z. Pokud se týče délky vydržecí doby, právní úprava nedoznala v této souvislosti žádných změn. K vydržení vlastnického práva k věci movité se dle § 1091 odst. 1 o.z. vyžaduje nepřerušovaná držba po dobu 3 let, u nemovitých věcí činí tato doba dle odst. 2 téhož ustanovení 10 let.

---

<sup>126</sup> SPÁČIL, J. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 2. s. 63. ISSN: 1210-6410.

<sup>127</sup> Dle § 992 odst. 1 o.z.: *„Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.“*

<sup>128</sup> Dle § 993 o.z.: *„Neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.“* In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 11.12.2018].

<sup>129</sup> Důvodová zpráva k § 1089-1094 o.z. v této souvislosti uvádí, že kusá a nekomplexní úprava v obč. zák. byla pro soudní praxi překážkou. In: ASPI [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 12.12.2018].

<sup>130</sup> K tomu blíže viz PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 2. doplněné vydání. Praha: C.H. Beck, 2006. ISBN: 80-7179-546-1. s. 59 a násl.

Zásadní změnou, kterou přináší nový občanský zákoník v oblasti institutu vydržení, je obnovení takzvaného mimořádného vydržení.<sup>131</sup> Pochopitelně že nejde o automatické převzetí právní úpravy ABGB, ale o určitou modifikaci, která čerpá inspiraci ještě z práva německého i švýcarského. Podstatou mimořádného vydržení je umožnit poctivému držiteli, jehož držba je pravá, aby nabyl vlastnické právo i v případě, že není s to prokázat existenci nabývacího titulu, tedy řádnost své držby, čemuž ostatně napovídá sám název institutu.<sup>132</sup> Mimořádné vydržení by tudíž mělo přispět k nápravě sporných či nejasných faktických stavů, z čehož je zákonodárcem dovozována jeho vysoká legitimita.<sup>133</sup> Pro případ mimořádného vydržení se vyžaduje nepřerušovaná držba dvojnásobně dlouhá než u držby řádné, tj. 6 let u věcí movitých a 20 let u věcí nemovitých. V této souvislosti nutno mít na paměti ustanovení § 3066 o.z., které by mělo působit jako ochrana před legalizací podezřelých majetkových machinací zejména z 90. let minulého století.<sup>134</sup>

---

<sup>131</sup> K tomu blíže viz úpravu v ABGB, jehož vybraná ustanovení přehledně shrnuje publikace v poznámce pod čarou č. 130 na s. 149-162.

<sup>132</sup> K mimořádnému vydržení a jeho významu viz též například KOZIOL, H. *Grundriß des bürgerlichen Rechts*. Band I. Wien: Manz, 2000.

<sup>133</sup> V důvodové zprávě k § 1095 o.z. se uvádí, že mimořádné vydržení v českém právním řádu „*citelně chybí*“. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 18.12.2018].

<sup>134</sup> Dle § 3066 o.z.: „*Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.*“ In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer [cit. 20.12.2018].

## 9 Katastr nemovitostí

Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co je (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich (1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu.<sup>135</sup>

### 9.1 Historie

#### Zemské desky a urbáře

Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. Století zajišťovat zápisem v zemských deskách. Původně ovšem tyto zemským soudem vedené knihy sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. Století i ve Slezsku u soudu opavského.<sup>136</sup>

Mezi jedny z nejstarších knih veřejných a zčásti i pozemkových patří také urbáře. Tyto knihy sloužily k zapisování držebností, zejména ale práv požitkových, šlechty do r. 1650. Poddaný lid neuměl číst ani psát a tak bylo pouze na spravedlnosti vrchnosti, zda budou údaje v urbáři pravdivé či nikoliv. Zřízení urbářů byl i jakýsi prostředek k udržení lidu ve svém panství. Lidé si mohli nechat zapsat do urbáře pozemky, na něž měli např. darovací listinu apod., což jim mělo zajistit lepší budoucnost bez možnosti, že jim jejich vlastnictví zabere někdo jiný.

---

<sup>135</sup> Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

<sup>136</sup> Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

### **Rustikální katastr**

Již v těchto dobách byly pozemky podrobeny dani. Samozřejmě jen pozemky poddaných, šlechta nic neplatila. Rustikální katastr vznikl po r. 1650 a měl za cíl, aby daně byly vyměřeny spravedlivějším a věcnějším způsobem. Toto vyměření včetně krutých robot vyvrcholilo selskými bouřemi.<sup>137</sup> Tento katastr byl platný až do r. 1748.

### **Dominikální katastr**

Zasadil se o to, aby i vrchnosti byly vyměřeny pozemkové daně dle vlastního přiznání majetku a výnosu z něj. Původně se rozvržení daní řídilo počtem usedlostí. Tento způsob nebyl ale spravedlivý a tak se později do výpočtu daně zahrnovala i plocha pozemku. Došlo k tzv. vyrovnání.<sup>138</sup> Tento katastr sloužil jako podklad pro katastr tereziánský.<sup>139</sup>

### **Tereziánský katastr**

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

### **Josefský katastr**

Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Užitné pozemky se měly zaměřit a zobrazit jejich skutečnou výměru a hrubý výnos podle úrodností. Ostatní pozemky jako např. silnice, skály, močály, náměstí apod. zde zaneseny nebyly. Byl zaveden patentem císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1775 a měl podobu seznamů, ve kterých byla popsána poloha pozemku, název, topografická čísla, jména majitelů a výměra.<sup>140</sup> Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti (1789 – 1790) a opětné zavedení tereziánského katastru.<sup>141</sup>

---

<sup>137</sup> NOVOTNÝ, F. *Nauka o rakouském katastru a knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na král. České*, Praha: nakl. Alois Wiesner, knihtiskárna, 1987.

<sup>138</sup> Exaequace.

<sup>139</sup> NOVOTNÝ, F. *Nauka o rakouském katastru a knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na král. České*, Praha: nakl. Alois Wiesner, knihtiskárna, 1987.

<sup>140</sup> NOVOTNÝ, F. *Nauka o rakouském katastru a knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na král. České*, Praha: nakl. Alois Wiesner, knihtiskárna, 1987.

<sup>141</sup> Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

### **Tereziánsko-josefský katastr**

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

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

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

Roku 1871 byl přijat obecní knihovní zákon a r. 1874 zákon o založení nových pozemkových knih. Bylo stanoveno, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem – intabulací. Stanovení intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) a přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.<sup>142</sup>

### **Horní knihy**

Do horních knih se nemovitosti definované občanským zákoníkem obecným z roku 1811 zapisovaly spíše výjimečně. Obsahem horních knih byla různá horní oprávnění, jimž horní zákon přiznával charakter nemovitosti ve smyslu právním. Jednalo se např. o dolové míry, přebytky, tzn. šachty a štoly mimo důlní pole, pomocná

---

<sup>142</sup> Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

díla a denní míry představující právo dobývat nerosty na povrchu země v naplaveninách. Horní knihy se skládaly z hlavní knihy a sbírky listin.<sup>143</sup>

### **Pozemkový katastr**

Pozemkový katastr byl přijat r. 1927 Katastrálním zákonem a stal se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením, zpravidla v měřítku 1: 1000 nebo 1: 2000. Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída a katastrální výtěžek. Pozemkový katastr byl stanoven jako veřejný. Roku 1951 stanovil tzv. Střední občanský zákoník, že stavba není součástí pozemku. Vlastnictví se nabývalo smlouvou nebo přecházelo ze zákona. Nebylo zajímavé, kdo půdu vlastní, ale spíše kdo ji obhospodařuje.<sup>144</sup>

## **9.2 Evidence nemovitostí**

Po vstupu do platnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a jiných zákonů bylo povinností registrovat smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem státním notářstvím. Evidence nemovitostí měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie. Údaje evidence nemovitostí byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi. Součástí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od r. 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. Založení takové evidence trvalo od r. 1964 – 1988. Evidence nemovitostí obsahovala operát měřický, operát písemný, sbírku listin a sumarizační výkazy.

---

<sup>143</sup> Bumba, J. (2007). České katastry od 11. do 21. Století (1st.ed.). Praha, Czechia: Grada Publishing.

<sup>144</sup> Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

Nové pozemkové mapy byly postupně vyhotovovány na základě výsledků THM (1961 – 1981), později na základě výsledků tvorby ZMVM (1981 – 1992).<sup>145</sup>

### 9.3 Současný stav – katastr nemovitostí v NOZ

S přijetím nového občanského zákoníku byl téměř souběžně přijat i nový zákon upravující zápisy do katastru nemovitostí, a to zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, který nabyt účinnosti shodně, jako nový občanský zákoník-NOZ dne 1. 1. 2014. Mnohdy zjednodušuje převod nemovitostí. Obecná problematika zápisu věcných práv do katastru nemovitostí a základní zásady, kterými se katastr řídí, však zůstává v novém občanském zákoníku.<sup>146</sup> Pro úplnost je třeba podotknout, že NOZ neupravuje jen konkrétně katastr nemovitostí, ale také například letecký, plavební, námořní aj. souhrnně nazývané veřejné seznamy.

Jednou ze změn, které přinesl NOZ je i posuzování skutečností, zda je stavba součástí pozemku či nikoliv. Nesmí se jednat o stavbu dočasnou nebo např. inženýrské sítě. V takovém případě došlo ke splynutí budovy (stavby) s pozemkem a nově se převádí v kupní smlouvě pozemek (aniž by bylo nutné uvádět stavbu), a vlastnické právo k budově přechází automaticky, pokud je budova (stavba) zapsána v katastru jako součást pozemku. Platí i pro stavby postavené před 1. 1. 2014, ale jen v případě, pokud byl vlastník budovy a pozemku shodný. Dochází také ke zjednodušení návrhového řízení a administrativy s ním spojené. Nově také nelze zapsat do katastru nemovitostí rozestavěnou budovu, rozestavěnou jednotku však zapsat lze. Co se myslí pod rozestavěnou jednotkou upravuje NOZ v § 1163. V tomto ohledu ale ještě nedošly katastrální úřady k jednotnému výkladu.<sup>147</sup>

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

---

<sup>145</sup> Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

<sup>146</sup> TZB-info. Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcansky-zakonikem>.

<sup>147</sup> Epravo.cz. Změny v oblasti katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-oblasti-katastru-nemovitosti-od-112014-96278.html>.

Podle ustanovení § 982 odst. 1 NOZ platí, že pro pořadí věcných práv k cizí věci je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Okamžik doručení se měří na den, hodinu a minuty. Dle předešlé právní úpravy právní účinky zápisu připadaly pouze na den podání návrhu. Z pohledu vkladového řízení můžeme hovořit o celkovém prodloužení tohoto řízení. Je to především z důvodu, že katastrální úřad povolí vklad až po dvaceti dnech ode dne, kdy byla vlastníkově nemovitosti odeslána informace o podaném návrhu.<sup>148</sup>

Nově se budou do katastru nemovitostí zapisovat také ceny dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. Údaje o dosažených cenách nemovitostí budou poskytovány pouze osobám, které prokáží svoji totožnost. Katastrální úřad je povinen vést evidenci osob, kterým tyto údaje poskytl.<sup>149</sup>

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

---

<sup>148</sup> TZB-info. Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcansky-zakonikem>.

<sup>149</sup> IDNES.cz. Finance. Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014 [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: [http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt/pravo.aspx?c=A130328\\_214926\\_pravo\\_vr](http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt/pravo.aspx?c=A130328_214926_pravo_vr).



## Závěr

Vlastnické právo doznalo v důsledku rekodifikace soukromého práva četných změn, předkládaná práce se s ohledem na rozsahové omezení zaměřila na tři oblasti, kde došlo k významným posunům, konkrétně bylo blíže poukázáno na problematiku omezení vlastnického práva, na instrumenty ochrany vlastnického práva a konečně byl prostor věnován originárním způsobům nabývání vlastnického práva. Obecně lze uvést, že současná právní úprava je charakteristická svou mnohdy až kazuističností a podrobností, což je seznatelné v porovnání s úpravou předchozí v obč. zák., jež naopak byla v mnoha ohledech typická svou stručností a nekomplexností.

Pokud se týče tematiky omezení vlastnického práva, stěžejní principy zůstaly pochopitelně zachovány, primárně z důvodu, že plynou z předpisů ústavní síly. Z pohledu praxe je tudíž podstatné, že o.z. znatelně rozšířil katalog jednotlivých případů omezení vlastnického práva, čímž nepochybně přispěl k posílení právní jistoty vlastníků. Zejména lze ocenit, že explicitně je řešena kupříkladu otázka plodů ze stromů a z keřů spadlých na sousední pozemek, vysazování stromů u hranic pozemků, což jsou záležitosti pro řešení sousedských sporů významné, jakkoliv by na první pohled mohly působit marginálně. Rovněž tak o.z. jasně a srozumitelně upravuje nezbytnou cestu, opět pro praxi velmi důležitý institut, jenž byl před 1.1.2014 postupně vymezen především v judikatuře.

Stran ochrany vlastnického práva je namístě poznamenat, že se značně rozšířila a v souvislosti s pregnantní úpravou držby a její ochrany se stala komplexní. Vyjma standardní petitorní ochrany, jež nově zahrnuje výslovnou reglementaci žalob z domnělého vlastnického práva, mohou vlastníci využít i ochranu posesorní, která nachází svůj procesní reflex v § 176 a násl. o.s.ř. Lze proto hovořit o výrazném zesílení ochrany vlastnického práva, a to poněkud paradoxně i díky instrumentům ochrany držby.

Konečně možno kvitovat i posun v úpravě originárního nabývání vlastnictví, což je problematika tak trochu zastíněná derivativním nabýváním vlastnického práva, které je v praxi pochopitelně mnohem frekventovanější. I originární nabývací způsoby však vedou ke vzniku vlastnického práva nového vlastníka a již historicky mají své podstatné místo v rámci soukromého práva. O.z. se originárním způsobům věnuje opravdu velmi

podrobně a jeho úprava snad i vylučuje vznik jakýchkoliv významnějších problémů. Nejde přitom jen o úpravu okupace či nálezů věcí ztracených, ale též různých druhů přirozených přírůstků, potažmo přírůstků umělých, kde lze zvláště vyzdvihnout pečlivý přístup k otázkám spojeným se stavbou na cizím pozemku, respektive s cizí stavbou na vlastním pozemku, a to i vzhledem k zásadě *superficies solo cedit*.

S ohledem na výše uvedené lze proto dle mého názoru uzavřít, že současná právní úprava v o.z. představuje minimálně pro oblast v této práci probíraných aspektů vlastnického práva pozitivní vývoj, jenž má za následek posílení právní jistoty vlastníků.

## Seznam použitých zdrojů

### Literární zdroje – knižní

DRAŠTÍK, A., FREMR, R., DURDÍK, T. a kol. *Trestní zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2015. 3264 s. ISBN: 978-80-7478-790-4.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ELISCHER, D. a kol. *Občanské právo hmotné 3 – Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2015. 228 s. ISBN: 978-80-7478-935-9.

ELIÁŠ, K., BEZOUŠKA, P., HAVEL, B. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014. 360 s. ISBN: 978-80-7478-494-1.

FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s. 2009. 1692 s. ISBN: 978-80-7357-395-9.

FIALA, J., HURDÍK, J., STAVINHOVÁ, J. a kol. *Meritum Občanské právo*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012. 1000 s. ISBN: 978-80-7357-948-7.

JIRSA, J., BERAN, V., DOLEŽAL, M. a kol. *Občanské soudní řízení (soudcovský komentář). Kniha II. § 79-180 občanského soudního řádu*. Vydání druhé, doplněné a upravené. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. 616 s. ISBN: 978-80-7552-034-0.

NOVOTNÝ, F. *Nauka o rakouském katastru a knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na král. České*. Praha: nakl. Alois Wiesner, knihtiskárna, 1987

Bumba, J. (2007). *České katastry od 11. do 21. Století (1st.ed.)*. Praha, Czechia: Grada Publishing.

KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. a kol. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck. 1997. 408 s. ISBN: 80-7179-031-1.

KINCL, J. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 326 s. ISBN: 978-80-7380-054-3.

KOZIOL, H. *Grundriß des bürgerlichen Rechts*. Band I. Wien: Manz, 2000.

PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2011. 197 s. ISBN: 978-80-7400-332-5.

PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 2. doplněné vydání. Praha: C.H. Beck, 2006. 255 s. ISBN: 80-7179-546-1.

PETR, B., MAXA, H. a kol. *Zákon o myslivosti. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2015. 300 s. ISBN: 978-80-7478-781-2.

RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2008, s. 1. Reprint původního VII. nezměněného vydání vydaného nákladem České akademie pro vědy a slovesnost v Praze 1923. 340 s.

ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart. 1935.

SPÁČIL, J., DOBROVOLNÁ, E., HANDRLICA, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN: 978-80-7400-499-5.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. (§ 976-1474, absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014. 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7.

WAGNEROVÁ, E., ŠIMÍČEK, V., LANGÁŠEK, T. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. 931 s. ISBN: 978-80-7357-750-6.

### **Internetové zdroje**

Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

TZB-info. Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcansky-zakonikem>.

Epravo.cz. Změny v oblasti katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 [online]. [cit. 20.2.2019]. Dostupné z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-oblasti-katastru-nemovitosti-od-112014-96278.html>.

### **Literární zdroje – periodika**

BAUDYŠ, P. Opuštěná nemovitost. *Právního rozhledy*, 2005, č. 15, s. 563. ISSN: 1210-6410

BĚLOVSKÝ, P. Nález pokladu ve vývoji soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 894. ISSN: 12010-6410.

DOBROVOLNÁ, E., SPÁČIL, J. Imise způsobené provozem závodu nebo podobného zařízení, které bylo úředně schváleno, v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, č. 20., s. 719. ISSN: 1210-6410.

SPÁČIL, J. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 2, s. 63. ISSN: 1210-6410.

### **Právní předpisy**

Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky ze dne 16.12.1992, č. 2/1993 Sb. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 946/1811 Sb. (ABGB). In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Sdělení Federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 119/2002 Sb., o zbraních. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

### **Judikatura**

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.3.2016, sp.zn. 22 Cdo 892/2016.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.8.2005, sp.zn. 33 Odo 879/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.2004, sp.zn. 28 Cdo 1254/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.4.2012, sp.zn. 22 Cdo 4115/2011.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.7.2007, sp.zn. 22 Cdo 1075/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.9.2007, sp.zn. 25 Cdo 365/2006.

Plenární stanovisko Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23.5.1985, sp.zn. Pls 1/85.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004.

Nález Ústavního soudu ze dne 9.1.2008, sp.zn. II. 268/06.

### **Ostatní**

Důvodová zpráva k o.z. In: *ASPI* [právní informační systém] Nakladatelství Wolters Kluwer.

## **Seznam zkratek**

ABGB – Obecný/Všeobecný zákoník občanský

NOZ – nový Občanský zákoník

o.s.ř. – Občanský soudní řád

o.z. – Občanský zákoník

Sb. - Sbíрка

THM - Technicko-hospodářské mapování

ZMVM - základní mapy velkého měřítka