

1. CHARAKTERISTIKA VĚCNÝCH PRÁV

Celková liberalizace zákonné regulace soukromého života, kterou osnova sleduje, vyžaduje jasné odlišení zákonného přístupu k absolutním a relativním majetkovým právům. Protože absolutní majetková práva (práva věcná a právo dědické) **působí vůči každému a zakládají mj. i povinnosti třetím osobám, omezuje to autonomii vůle.**

CHARAKTERISTICKÉ ZÁSADY ABSOLUTNÍCH PRÁV

■ umožňují úplné nebo částečné právní panství nad věcí.

Postavení oprávněné osoby vylučuje kohokoliv jiného z právního působení na věc jí ovládanou, v případě porušení tohoto práva má právní nárok na ochranu před takovým jednáním. Jedná se o přímé, nezprostředkované, panství nad věcí. Jako určitý protiklad věcných práv lze vnímat závazková práva, která jsou formou nepřímého panství nad věcmi a působí jen mezi stranami závazku (*inter partes*).

■ zásada, že subjektivním právům může jejich absolutní povahu přiznat jen zákon,

Tím se výslovně vyjadřuje zásada, naukou uznávaná i v současné době, že existuje *numerus clausus absolutních majetkových práv*, který nelze nad rámec zákona rozšiřovat.

■ zásada zásadní kogentnosti úpravy práv věcných i práva dědického

To znamená, že od ustanovení druhé části zákona se lze odchýlit jen, připouští-li to zákon. Rovněž to je pravidlo uznávané v teorii i v soudní praxi již dnes.

VZTAH ABSOLUTNÍCH A RELATIVNÍCH PRÁV

Vztah práva absolutního (věcných práv) a práva relativního se dá vysvětlit i porovnáním obou typů práv. K právům relativním – závazkovým tvoří věcná práva tradičně tvoří párovou a zrcadlově opačnou kategorii. S jistou mírou zjednodušení je možno říci, že to, co platí o věcných právech, neplatí o závazcích. To se projevuje zejména v těchto směrech:

VZTAH ABSOLUTNÍCH A RELATIVNÍCH MAJETKOVÝCH PRÁV

PRÁVA ABSOLUTNÍ

■ **typický je jejich účinek (působení) vůči všem, přičemž vytváří uzavřený výčet (okruh) jednotlivých práv** (a tudíž zákaz smluvního rozšiřování jejich katalogu), **vyznačuje se statikou vztahů, které upravují a zásadně kogentní úpravou, tedy taková, od níž se nelze odchýlit**

■ **jedná se o vztah subjektu (fyzické či právnické osoby) k věcem.**

■ **typická je jejich publicita, tedy veřejnost** (existenci těchto práv je možno ověřit ve veřejných seznamech – např. v katastru nemovitostí, rejstříku zástav atd.)

■ **právo zřízené na věci tuto věc zatěžuje bez ohledu na skutečnost, kdo je jejím vlastníkem** (případná změna vlastníka tedy nemá na trvání věcného práva žádný vliv – typicky zástavní právo).

PRÁVA RELATIVNÍ

■ **práva a povinnosti vznikají pouze stranám závazkového právního vztahu** (chybí zde absolutní prvek), **v zákoně není uzavřený výčet závazkových práv, odrážejí dynamiku vztahů a jejich úprava je zásadně dispoziitivní, když dohodou stran se od nich lze odchýlit.**

■ **jedná se o vztahy mezi dvěma či více subjekty navzájem.**

■ **práva, která tuto vlastnost nemají.**

■ **se změnou vlastníka věci vztah zpravidla skončí**

Relativní práva

Příklad: *Prodávající (dlužník) se zavázal k tomu, že kupujícímu (věřiteli) prodá dům. Kupující se na oplátku zavázal k tomu, že prodávajícímu zaplatí sjednanou kupní cenu (v tomto vztahu má naopak postavení dlužníka on) Věřitel může plnění vymáhat pouze po dlužníkovi.*

Naproti tomu věcná práva jsou charakterizována *vztahem osoby k věci*, jejíž právní osud sledují, působí i vně závazku - vůči neomezenému okruhu dalších osob, které jsou povinny zdržet se zásahů do práva a strpět jeho výkon oprávněným, tzn., že poskytují **absolutní ochranu**.

Příklad: *Kupující, který se stal vlastníkem domu, k němu nabyt věcné právo. Všechny ostatní osoby (včetně prodávajícího) musí respektovat jeho práva - nesmí mu věc např. poškodit, zničit či ukrást.*

MATERIÁLNÍ PUBLICITA VĚCNÝCH PRÁV

K prioritním zásadám charakterizujícím věcná práva patří zásada **materiální publicity údajů zapisovaných do veřejného seznamu**, do kterého se zapisují práva k věcem. Zásada materiální publicity **představuje vlastní smysl evidence katastru nemovitostí**. Plně uplatněná zásada materiální publicity přisuzuje jednání osob opírajícímu se o zápis v katastru nemovitostí a učiněnému v dobré víře, že zápis je pravdivý, zamýšlené právní následky i v případě, kdy zápis skutečnosti neodpovídá.

Těžiště nové úpravy zásady materiální publicity je obsaženo v **občanském zákoníku, nový katastrální zákon se zaměřuje na procesní otázky**.

Do veřejného seznamu se kromě věcných práv zapisují i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky, a to za podmínky, že tak stanoví právní předpis. **Hlavním účelem veřejných seznamů** i na úseku věcných práv je

- v první řadě **centrální evidence zapisovaných údajů**,
- nicméně nikoliv menší úloha spočívá i v **upevnění právní jistoty společnosti (princip důvěry)**.

Veřejné seznamy jsou tak nepochybně nejvýznamnějším nástrojem pro zajištění publicity věcných práv. V důsledku zásady jejich materiální publicity platí, že je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, **neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje (neznalost zápisu neomlouvá!)**. Platí, že :

- *je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem¹* (nebo naopak, pokud bylo vymazáno, má se za to, že ani ve skutečnosti neexistuje),
- *bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje,*

¹ § 980 odst. 2 občanského zákoníku

- *je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné*

Z toho vyplývá, že **pokud je určitá právní skutečnost ve veřejném seznamu zapsána, nemůže se nikdo dovolávat její neznalosti.** Tím je prosazen absolutního účinku věcných práv. Má-li určité právo působit i proti dalším osobám, musí tyto osoby mít možnost se o právu dozvědět, což veřejné seznamy zaručují. Ochrana nabyvatele je posílena i tím, že údaje zapsané ve veřejném seznamu jsou považovány za přesné a spolehlivé, pokud není prokázán opak.

K tomu je třeba, aby byla chráněna dobrá víra osob v to, že co je ve veřejném seznamu psáno, je také dáno. A naopak co v seznamu schází, že ani ve skutečnosti není.

***Příklad:** Kupující se nemůže domáhat práv z odpovědnosti za vady nemovitosti, kterou koupil od prodávajícího z důvodu existence zástavního práva (hypotéky) k této věci, neboť měl možnost se o zápisu dozvědět při nahlédnutí do katastru nemovitostí.*

DRŽBA

V souvislosti s vlastnictvím věci se často objevuje rovněž pojem držba, a to nejen v občanském zákoníku. Jedná o institut **obecnější, než je vlastnické právo, když držba se neomezuje pouze na vlastníka.** Občanský zákoník přejímá předchozí pojetí držby, které vychází z rakouské koncepce.

Zákonné předpoklady držby

- *faktická moc osoby nad věcí a*
- *úmysl nakládat s věcí jako s vlastní.*

Předpoklady fakticky naplňují

- *pravidelně vlastník,*
- *nevlastník*
 - *osoba, která je v dobré víře, že nabyla vlastnické právo k předmětu, který drží, ač ve skutečnosti vlastnické právo nezískala, neboť k převodu došlo na základě neplatné smlouvy,*
 - *osoba, která věc odcizila nebo ji od skutečného vlastníka lstivě vylákala apod.*

Každému z držitelů by mělo právo přiznávat různé právní postavení. *Předchozí rozlišování držitele oprávněného a neoprávněného v občanském zákoníku pro spravedlivé rozdělení práv a povinností držitele vůči vlastníkovi věci a dalším osobám nepostačuje.* Občanský zákoník se z tohoto důvodu vrací k pojetí tří pozic držby a v ustanovení svého § 994 stanoví *vyvratitelnou právní domněnku :*

§ 994 Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.

KVALIFIKOVANÁ DRŽBA

■ *držba řádná,*

zakládá se na platném právním titulu

(dědic ze zákona, nabytí smlouvou, popř. zákon nebo rozhodnutí nějakého orgánu)

■ *poctivá držba*

na základě dobré víry, držitel má z „přesvědčivého důvodu“ za to, že věc mu náleží, že vykonává majetkové právo, že ho vykonává aniž ruší právo někoho jiného.

Poctivý držitel je do doby, kdy se seznámí s tím, že proti němu vlastník podal žalobu (jeho přesvědčení je tím zpochybněno)

■ *pravá držba*

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 (půjčkou)

neoprávněného držitele stíhá povinnost věc vydat.

V uváděném druhém případě se rozlišuje mezi **držitelem poctivým a nepoctivým**, kteří jsou v dané souvislosti zatíženi různými povinnostmi.

- **Společné je to**, že poctivého i nepoctivého držitele stíhá povinnost věc vydat a jsou zbaveni práva domáhat se náhrady ceny, za kterou na sebe věc převedli (§ 992 odst. 1).

- **Rozdíly** však jsou *mezi poctivým a nepoctivým držitelem*, pokud jde o **náhradu nákladů**.

Poctivému držiteli nenáleží náhrada udržovací režie, má však nárok na

- náhradu **nutných nákladů**

- náhradu nákladů **účelně vynaložených, které věc zhodnocují**. Zhodnocení se posuzuje podle přítomné hodnoty, tj. podle hodnoty vydávané věci ke dni jejího vydání, nanejvýš však do limitu skutečných nákladů (hradí se to, co je z obojího menší).

- namísto požadavku této částečné náhrady může využít možnost **odejmout ze zhodnoceného předmětu**, oč jej způsobem uvedeným v tomto ustanovení vylepšil.

Náklady učiněné ze záliby nebo pro okrasu se nehradí. Nelze ovšem proto okrášlení prostě zničit tak, aby z něho neměl již užitek nikdo.

Platí **obecná zásada** (§ 992), že ani poctivý - a tím spíše nepoctivý – držitel nemůže žádat, aby mu byla nahrazena cena, za niž držení předmět pořídil. V druhém odstavci se stanoví

výjimka pro případ pravé držby, kdy někdo věc získá beze lsti, a tím zejména ochrání jejího vlastníka před její ztrátou. Za těchto podmínek může osoba, která věc získala, požadovat přiměřenou náhradu - ne tedy plnou náhradu ceny, nýbrž to, co lze vlastně uznat za užitečný náklad.

VĚCNÁ PRÁVA

DRUHY VĚCNÝCH PRÁV

Jednotlivá věcná práva zákon vymezuje **taxativním výčtem** (*numerus clausus*), což znamená, že **za věcná práva lze považovat jen taková, která jsou za ně občanským zákoníkem výslovně označena**. Současný občanský zákoník poněkud rozšiřuje katalog věcných práv oproti předchozímu občanskému zákoníku a samostatných dílech části třetí, hlavy II. vymezuje :

DRUHY VĚCNÝCH PRÁV

■ **vlastnické právo** (faktické ovládnutí věci)

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím (§ 1011)

■ **spoluvlastnické právo**

Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu (§ 1121)

■ **bytové spoluvlastnictví**

je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

Platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

■ **věcná práva k cizí věci**

▪ **právo stavby**

▪ **věcná břemena**

▫ **služebnosti**

▫ **reálná břemena**

▪ **zástavní právo**

▪ **zadržovací právo**

■ **správa cizího majetku**

Každý, komu je svěřena správa majetku, který mu nepatří, ve prospěch někoho jiného (dále jen „beneficiet“), je správcem cizího majetku.

Má se za to, že správce právně jedná jako zástupce vlastníka.

▪ **prostá správa**

▪ **plná správa**

Jedná se nejčastější druh věcných práv. *Vlastnictví je právní panství nad věcí. Jedná se o vylučnou moc, která je všestranná, všeobecná, přímá a neodvozená (absolutní).* Zákon vymezuje nejprve vlastnické právo objektivně, tj. z toho hlediska, co je jeho předmětem, co ve **vlastnictví může být**. V tom směru se nečiní rozdíl mezi hmotnými a nehmotnými věcmi.

Ústavní základ vlastnictví je dán Listinou základních práv a svobod

Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb. LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD

HLAVA DRUHÁ LIDSKÁ PRÁVA A ZÁKLADNÍ SVOBODY

ODDÍL PRVNÍ ZÁKLADNÍ LIDSKÁ PRÁVA A SVOBODY

ČL. 11

(1) Každý má právo **vlastnit majetek**. Vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**. Dědění se zaručuje.

(2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu **smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob**; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.

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

(4) **Vyvlastnění** nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

(5) Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.

§ 1011“ „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím“

Je zde třeba odlišovat pojmy

■ **vlastnictví** - *samotný předmět vlastnického práva* (souhrn majetkových kusů, k nimž má určitá osoba vlastnické právo).

■ **vlastnické právo** - *subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva,*

Nedochází tak ke směšování ani zaměňování pojmů „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, jak to činil předchozí občanský zákoník.

Občanský zákoník neobsahuje *definici vlastnického práva*, pouze zdůrazňuje **nesporné, obecně akceptované a podstatné rysy vlastnického práva. Těmi jsou :**

■ **nezávislost**, což znamená že vlastník *nakládá s předmětem svého vlastnického práva volně*, to jest přímo a *svou mocí, která je tudíž nezávislá na moci kohokoli jiného*. To však přece jen neznamena absolutní volnost a neznamena to, že si vlastník s věcí může dělat, co chce.

Omezení vyplývá

- *objektivními mezemi danými zákony,*
- *subjektivní právy jiných osob.*

■ **jednotnost**, je dána sepětím jeho pozitivní a negativní stránky.

▪ *Pozitivní stránku* vlastnického práva představuje právo vlastníka nakládat s věcí zpravidla *kterýmkoli způsobem podle libosti*.

▪ *Negativní stránka* vlastnického práva se označuje právo vlastníka *zabránit zpravidla každému jinému, aby jeho věc neužíval nebo na ni jinak nepůsobil (vyloučit)*.

Tento rys vlastnického práva je v zákoně vymezen slovy, že „*vlastník má právo se svým vlastnictvím podle své vůle volně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit*“. Vyjádření pozitivní i negativní stránky vlastnického práva v jediném ustanovení zvýrazňuje jeho jednotné pojetí.

■ **úplnost**, je vyjádřena důrazem na oprávnění vlastníka nakládat se svým vlastnictvím volně, tj. že *může na svoji věc působit nebo nepůsobit, jak je mu libo, a jiné z působení na věc vyloučit*. *Vlastnické právo tak už není charakterizováno kazuistickým a neúplným výčtem dílčích vlastnických oprávnění, uvedených v předchozím zákoně (právo držet, užívat, požívat plody a užítky předmětu vlastnictví a nakládat s ním).*

Obsah vlastnického práva tak není tvořen součtem těchto dílčích oprávnění a existenci žádného z nich není podmíněna existence vlastnického práva. Odpadne-li některé z uvedených dílčích oprávnění jednotlivě (např. dá-li vlastník svou věc do nájmu nebo do

výpůjčky), či odpadnou-li vcelku (např. při prohlášení konkursu), nemá to vliv na existenci ani na trvání vlastnického práva.

■ **elasticita**, která navazuje na předchozí tím, že pomine-li zmiňované omezení, obnoví se vlastnické právo v původním rozsahu. Tím je podmíněna elasticita vlastnického práva. *Toto právo tedy nezanikne pozbude-li vlastník právo věc užívat, držet, požívat či jiné ze svých dílčích oprávnění,*

■ **trvalost** znamená, že *k zániku vlastnického práva může dojít jen z některého zákonného důvodu;* čímž je dána jeho trvalost.

VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA (§ 1037 - § 1039)

Tradičně se uznává, že vlastník může být za určitých okolností ve svých právech omezen nebo i vlastnického práva zbaven. Respektuje se, že se tato úprava tradičně v občanských kodexech vyskytuje, byť jde o opatření **svým charakterem veřejnoprávní**.

Právní úprava v podstatě recipuje ustanovení § 128 předchozího občanského zákoníku s tím, že odděluje do zvláštních ustanovení :

- použití cizí věci *ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu*, tedy opatření svým charakterem **mimořádné a často jen dočasné** (§ 1037)

Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.

- omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak (§ 1038)

Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.

Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží postiženému vlastníkovi **náhrada plné hodnoty dotčeného majetku odpovídající míře**, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen, a to **v penězích**. Zároveň se nebrání tomu, aby náhrada byla poskytnuta **i jinak, bude-li to dotčenému vlastníku lépe vyhovovat a projeví-li s tím souhlas**.

OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA (§ 1040 - § 1044)

Ochrana vlastnictví proti neoprávněným zásahům se poskytuje žalobami v občanském soudním řízení. Vlastnické žaloby jsou dvě

■ **reivindikační - žaloba na vydání věci**. Vydání věci se může domáhat její vlastník proti tomu, kdo mu ji neprávem zadržuje. Takto lze žalovat jen o vydání **určité (identifikovatelné)** věci, a proto nelze zpravidla vindikovat věci druhově určené, pokud byly smíšeny s jinými věcmi téhož druhu.

Zároveň se vylučuje možnost uplatnění reivindikační žaloby, a to v situaci, kdy nevlastník svým jménem zcizí věc další osobě, ale následně se zcizitel sám stane vlastníkem oné věci. Pak by se mohl, domáhat vydání věci s argumentem svého právě nabytého vlastnického práva a těžít z vlastního protiprávního jednání. Vyloučení této možnosti odpovídá uznaným právnímzásadám.

■ **Negatorní - žaloba zápůřčí**. Je jako druhá z vlastnických žalob upravena v občanském zákoníku. Touto žalobou se dotčený vlastník brání proti jinému rušení vlastnického práva, než je odnětí věci. Význam této žaloby je dán tím, že stačí prokázat **fakt rušení vlastnického**

práva. Nažalovaném pak je, aby se případně pokusil dokázat, že zásah do žalobcova vlastnického práva nebyl učiněn, případně že nebyl učiněn neprávem. Petit negatorní žaloby směřuje k tomu, ***aby se žalovaný zdržel dalších rušebních činů a aby, pokud již nastal, odstranil následky svého rušebního jednání uvedením do předešlého stavu.***

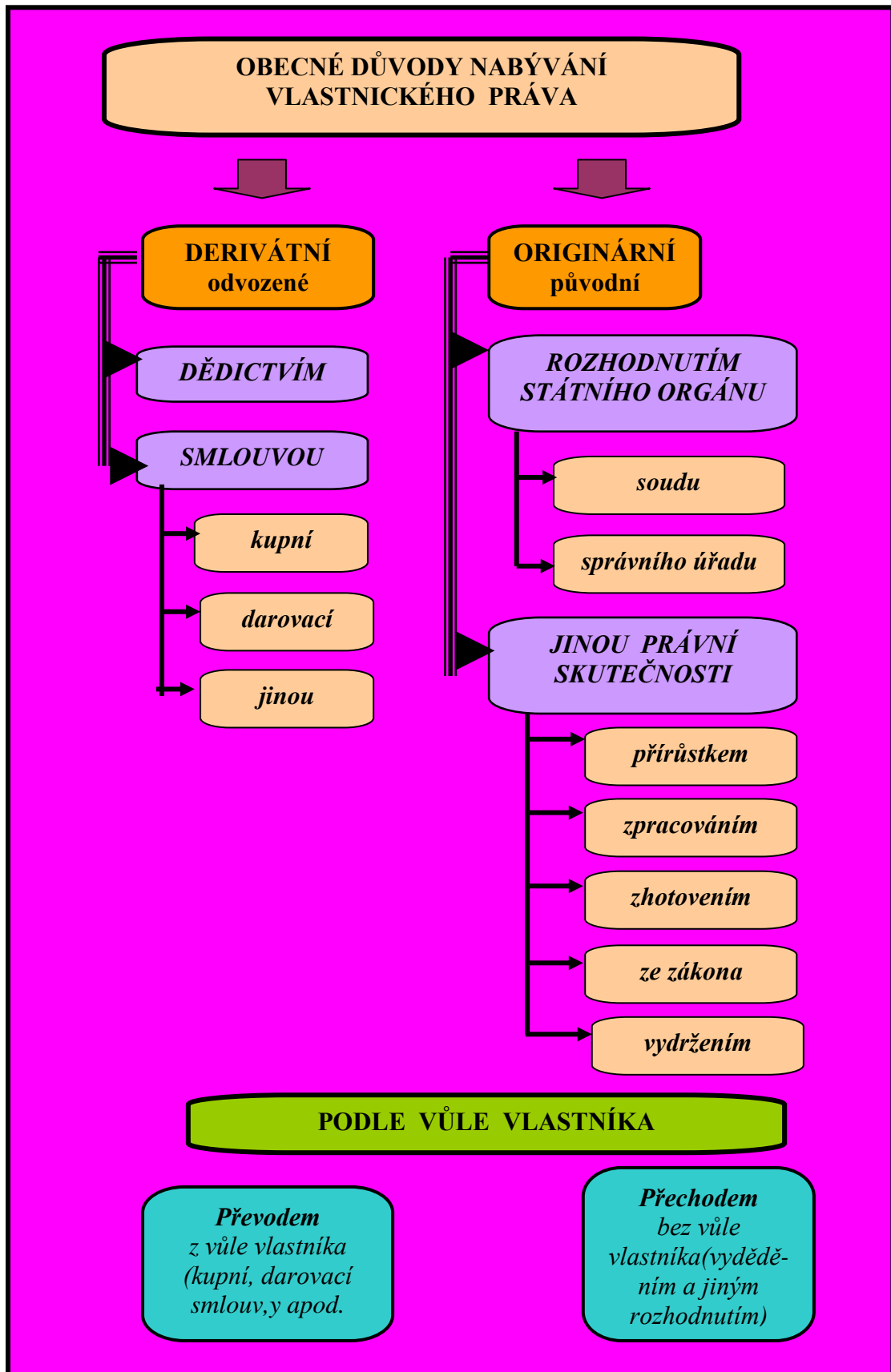
Příčleněná k oběma předešlým žalobám je;

■ **Publiciánská** (*actio Publiciana*) – **žaloba z domnělého vlastnictví.** Platí, že kdo drží věc poctivě a oprávněně, má vůči všem, kdo mají slabší právo, stejnou možnost žalovat, jakou má vlastník. Touto úpravou se rozšiřuje ochrana držby oproti obecné úpravě posesorní (držebné) ochrany, ovšem jen pro případ držby poctivé a oprávněné.

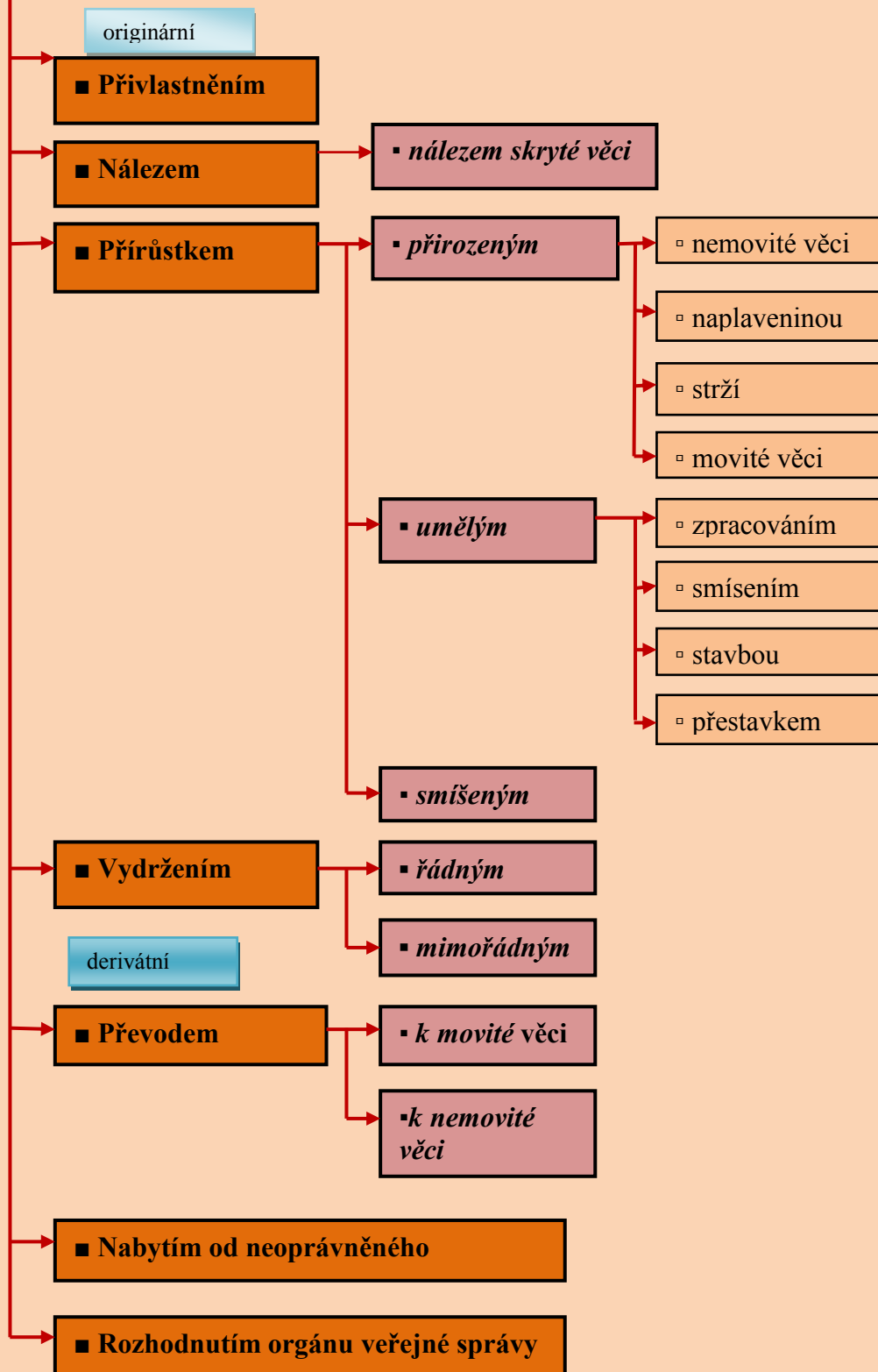
Nejsou vyloučeny

- žaloba na určení mezí,
- žaloba oprávněného dědice.

NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA



NABYTI VLASTNICKÉHO PRÁVA



PŘIVLASTNĚNÍ VĚCI OPUŠTĚNÉ

Občanský zákoník se v mnohem větší míře věnuje problematice nálezu věci ztracených, skrytých či opuštěných. Předchozí řešení v občanského zákoníku, dle něhož vlastnické právo k takovým věcem nabývá obec (vyjma nemovitostí) se neuplatňuje, neboť zcela opomíjí postavení nálezce.

Zásada okupační volnosti

V první řadě zákon stanoví, že věc, *která nikomu nepatří, může být kýmkoli okupována a může k ní být nabyto vlastnické právo, ledaže tomu brání zvláštní zákony.* Stanovuje se tedy **zásada okupační volnosti**. Tam, kde je zvláštní zájem na omezení nebo vyloučení okupační volnosti, ponechává se příslušná úprava zvláštním zákonům, jak se také běžně děje.

Nabytí a pozbytí práva ke zvířeti

Zvláštní ustanovení se vztahují k **zvířatům**. Ustanovení o zvířatech neřeší jiné otázky než nabytí a pozbytí vlastnického práva ke zvířeti. Je-li např. vypuštění exotického ptáka nebo tropické ryby do volné přírody s úmyslem nadále *zvíře nevlastnit* (z hlediska úpravy vlastnictví tedy derelikce) *týráním zvířete podle jiného právního předpisu*, úprava občanského zákoníku na tom nic nemění. **Občanský zákoník však odpovídá na otázku, zda k zvířeti trvá vlastnické právo dosavadního vlastníka**, popř. za jakých podmínek dosavadní vlastník vlastnické právo k zvířeti ztratí a za jakých podmínek ke zvířeti může nabytí vlastnické právo někdo jiný. Pro tyto účely se předně **rozdělují zvířata divoká a domácí**. Občanské právo považuje za *divoká všechna zvířata, která nejsou domestikovaná*.

Divoká zvířata jsou bez pána, dokud žijí na svobodě. Např. černá nebo spárkatá zvěř i jiní živočichové žijící na našem území volně v přírodě ve svém přirozeném prostředí nemají vlastníka. *Volně žijící bezobratlí i obratlovci, i když se zdržují na něčím pozemku, nejsou vlastnictvím vlastníka pozemku.* Totéž ale platí i o zvířatech volně žijících v přírodě, i když pro ně zdejší přírodní podmínky nejsou přirozeným prostředím - nejen zatoulá-li se na zdejší území zvíře, které zde běžně nežije, ale také v případě, že takové zvíře z vlastníka chovu unikne a dosáhne svobody.

Přitom z tohoto hlediska není podstatné, bylo-li takové zvíře (např. činčila nebo mink) chováno v domácnosti pro potěšení a jako společník, nebo za výtěžným účelem. Všechna tato zvířata, pokud žijí ve volné přírodě, jsou zvířaty bez pána a nejsou objektem vlastnického práva. *Jejich přivlastnění je možné*, nevylučují-li to ovšem jiné právní předpisy, popř. za podmínek stanovených těmito předpisy jako jsou např. zákon o myslivosti nebo zákon o rybářství.

Nevylučují-li to jiné právní předpisy, může být divoké zvíře zajato. Tím k němu vzniká vlastnické právo osobě, která je zajala. Divoké zvíře (tedy každé zvíře, které není domestikováno), může být ovšem nabyto do vlastnictví i jiným způsobem, např. smlouvou nebo děděním apod. *Divoká zvířata, která určitá osoba drží jako své vlastnictví, ať již k nim nabyla vlastnické právo jakkoli, se řadí do kategorie zajatých zvířat.*

Po vzoru zavedených kodexů právní režim věci opuštěných, nalezených a skrytých upravuje podrobněji a se zřetelem k specifickým znakům každé z jednotlivých skupin.

PŘIVLASTNĚNÍ VĚCI

- **Movitá věc opuštěná** vlastníkem, protože ji nechce jako svou držet, *nikomu nepatří*.

Věc, která nikomu nepatří, si *každý může přivlastnit*, nebrání-li tomu zákon (přírodní zdroje) nebo právo jiného na přivlastnění věci (nemovitosti státem).

Oproti předchozí úpravě je **prodloužena lhůta pro nabytí vlastnického práva**.
Nevykonává-li vlastník vlastnické právo

- **k movité věci po dobu *tří let*, má se za to, že ji opustil.**

Byla-li movitá věc, která pro vlastníka měla zřejmě jen **nepatrnou hodnotu**, zanechána na místě přístupném veřejnosti, *považuje se za opuštěnou bez dalšího*.

- **k nemovité věci po dobu *deseti let*, má se za to, že ji opustil. po jejím uplynutí nabývá vlastnické právo stát.**

PŘIVLASTNĚNÍ ZVÍŘETE

- **Divoké zvíře** je bez pána, dokud žije na svobodě.
 - **Zajaté zvíře** se stane zvířetem bez pána, jakmile získá svobodu a jeho vlastník je bez prodlení a soustavně nestíhá nebo nehledá ve snaze je znovu zajmout. Takové zvíře se však *zvířetem bez pána nestane, je-li označeno takovým způsobem, že lze jeho vlastníka zjistit*.
 - **Zkrocené zvíře**, které vlastník nestíhá a které se ani samo k vlastníkovi v přiměřené době nevrátí, ač mu v tom nikdo nebrání, se stává zvířetem bez pána a smí si je přivlastnit
 - *na soukromém pozemku jeho vlastníka,*
 - *na veřejném statku pak kdokoli.*

Platí, že *přiměřenou dobou pro návrat zvířete k vlastníkovi je doba **šesti týdnů***.
To neplatí je-li zvíře označeno takovým způsobem, že lze jeho vlastníka zjistit.

- **Domácí zvíře** se považuje za opuštěné, pokud je z okolností zřejmý vlastníkův úmysl zbavit se zvířete nebo je vyhnat. To platí i o zvířeti v zájmovém chovu.
- **Zvíře chované v zoologické zahradě a ryba v rybníku** nebo podobném zařízení, které není veřejným statkem, *bez pána není*.

NÁLEZ VĚCI ZTRACENÉ ČI SKRYTÉ

Od věci a zvířat, která nikomu nepatří - přivlastnění, nutno **odlišit případ věci nalezené.**

U **přivlastnění** věci jde o věci bez vlastníka a zvířata bez pána,

U **nalezení věci** se jedná situaci, kdy *vlastník ztrátou věci pozbyl jen její držbu, ale nikoli vlastnické právo k ní.* Proto musí být jeho vlastnické právo šetřeno a zákon musí vlastníku poskytnout možnost, aby se své věci opět ujal.

Postup při vrácení nalezené věci

Vrácení přímé

Zákon **generálně stanoví, že nalezená věc musí být vrácena tomu, kdo ji ztratil.**

Vrácení zprostředkované

Často se ovšem stává, že to není možné, protože není patrné kdo věc ztratil. Pro tyto případy zákon stanovuje takovýto postup :

- 1) **nález musí být oznámen obci, kde byla ztracená věc nalezena;**
- 2) **obec oznámí nález věci,**
 - *zpravidla jen způsobem v místě obvyklým,*
 - *ledaže jde o nález o značné hodnotě, u něhož se vyžaduje, aby snaha zjistit jejího vlastníka byla při neúčinnosti prvního oznámení intenzivnější.*
- 3) **nalezená věc musí být uschována; přitom se ponechává obci na vůli,**
 - *aby tak učinila sama,*
 - *aby obec věc ponechala v detenci nálezce,*
 - *předala ji do úschovy jiné osobě;*
- 4) **zjistí-li obec sama vlastníka, zejména z nezaměnitelného označení věci, oznámí mu nález a vyzve ho, aby si věc převzal;**
- 5) **věci značné hodnoty, zejména peníze o vyšší částce, obec odevzdá zpravidla do soudní úschovy nebo je uloží jiným vhodným způsobem;**
- 6) **věc, která se nedá uschovat bez patrné škody nebo kterou lze uschovat jen s nepoměrnými náklady, obec prodá ve veřejné dražbě a výtěžek uloží po odečtení nákladů do soudní úschovy nebo jiným vhodným** S neprodejnou věcí obec naloží libovolným způsobem; to neplatí, jde-li o věc, o níž nelze mít pochybnost o její výjimečnosti a hodnotě.
- 7) **pokud se vlastník**
 - **do roka přihlásí,** věc se mu vydá, odečtou se však náklady spojené s její úschovou, případně též s vyhlášením nálezu, dále případně náklady nálezce a nálezného.
 - **nepřihlásí do roka, ponechá se věc nálezci v detenci s tím, že věc musí být vrácena i později se přihlásivšímu vlastníkov.**
 - **nepřihlásí ani do tří let,** stane se vlastníkem věci nálezce. Právo věc užívat i vlastnické právo k nálezu může **nálezce odmítnout, pak věc připadne obci;**
- 8) **věc nebo výtěžek za ni stržený vydá obec včetně plodů a užitků a po odečtení nákladů a nálezného tomu, kdo věc ztratil, nebo vlastníkov, pokud se přihlásí do jednoho roku od vyhlášení nálezu.**

Nálezné

Nálezné náleží nálezci i tehdy, když lze vlastníka zřejmě poznat ze znamení na věci, nebo z jiných okolností. Nálezné **činí desetinu ceny nálezů**. Má-li však ztracená věc hodnotu jen pro toho, kdo ji ztratil, nebo pro jejího vlastníka, náleží nálezci nálezné podle **slušného uvážení**.

Nálezci, **který nález neoznámí**, přisvojí si jej nebo jinak poruší své povinnosti, nenáleží úhrada a nálezné, ani nemůže nález užívat nebo nabýt k němu vlastnické právo podle ustanovení tohoto zákona o nálezů. Tím není dotčena jeho povinnost nahradit škodu.

Nalezne-li nějakou věc několik osob zároveň, jsou oprávněny i zavázány společně a nerozdílně. **Spolunálezcem** je i ten, kdo věc spatřil a snažil se ji dosíci, třebaže se jí dříve uchopil někdo jiný.

Nalezení zvířete

Doplňuje zvláštní pravidlo, jak postupovat, pokud dojde k nálezů zvířete, u něhož je **zjevné, že mělo vlastníka**. Nálezce oznámí nález bez zbytečného odkladu obci, nelze-li z okolností poznat, komu má být vráceno.

Osoba, která nalezené zvíře opatruje, o ně pečuje jako řádný hospodář, dokud se jej neujme vlastník. Nálezce nabude vlastnické právo **k nalezenému zvířeti již po uplynutí dvou měsíců, během nichž se o zvíře nikdo nepřihlásil**.

Pokud nálezce o zvíře nemá zájem, může je obec svěřit provozovateli útulku pro zvířata. Pokud se po uplynutí **4 měsíců o zvíře nikdo nepřihlásí, může provozovatel útulku se zvířetem volně nakládat**.

Nalezení skryté věci

U skrytých věcí, rozdílně od nálezů, se zpravidla méně často dohledá její vlastník. Je-li to

v určitých případech možné, postupuje se **stejně jako při nálezů věci**. Jinak musí být nález skryté věci **oznámen obci a vlastníkovi pozemku, na němž byl nález učiněn**. Respektují se přitom jak zájmy vlastníka pozemku, kde byla skrytá věc nalezena, tak zájmy nálezce. Nemá-li tato věc zřejmě vlastníka, musí zákon vyřešit, kdo si ji ponechá. Nejedná-li se o zvláštní případy, kdy taková věc podle speciálních zákonů připadne **státu**, má její hodnota připadnout **polovinou vlastníkovi pozemku a polovinou nálezci**. Vlastnické právo připadne jednomu z nich s povinností **druhého vyplatit**. V tom směru se **preferuje dohoda zúčastněných** a pro případ, že k ní nedojde, připadne věc vlastníkovi pozemku, který nálezce odškodní.

PŘÍRŮSTKY

Vedle okupace a nabytí vlastnického práva nálezem se mezi případy originárního nabytí vlastnického práva řadí také přírůstky. Jedná se o **nabytí vlastnického práva k přírůstkům věci**. Občanský zákoník vychází z tradičního dělení přírůstků na **přirozené, umělé a smíšené**. V teorii, opírající se římské právo, se používá rovněž rozlišování přírůstků na **přirozené** (plody stromů, mláďata zvířat) a přírůstky **civilní** (nájemné, úroky).

Přírůstkem je vše, co vzejde z vlastnickovy věci. Přírůstky se stávají samostatným předmětem vlastnického práva až poté, kdy došlo k jejich oddělení od původní věci. Pokud *nebyly odděleny, jsou součástí věci hlavní, samostatné vlastnické právo se nabývá až oddělením (separací).* Obdobnou povahu má i nabytí vlastnictví tzv. akcesí, tj. ke všemu, co bylo dodatečně spojeno s hlavní věcí.

Přirozený

PŘIROZENÝ PŘÍRŮSTEK

Přírůstek **nemovité věci**

- *plody neobdělávaného pozemku a jiných nemovitých věcí, náleží jejich vlastníkovi pozemku.*
- *vlastníkem stromu je ten, z jehož pozemku vyrůstá kmen.*
- *vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný.*

Přírůstek **movité věci**

- *náleží jejímu vlastníkovi,*
- *plody zvířete náleží jeho vlastníku,*
- *za oplodnění zvířete nevzniká automaticky nárok na odměnu, ale pouze byla-li ujednána.*

Přírůstek **naplaveninou a strží**

- *zemina naplavená **poznenáhla (?)** na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku.*
- *přírůstky vzniklé působením větru nebo jiných přírodních sil patří vlastníkovi pozemku,*
- *odplaví-li vodní tok **velkou a rozeznatelnou (?)** část pozemku k jinému břehu, stává se součástí pobřežního pozemku, pouze pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo **po dobu jednoho roku,***
- *oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta,*
- *vodní koryto vzniklé strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta.*

Pokud se jedná o **přirozené přírůstky**, věnuje se pozornost zejména nemovitým věcem, které v praxi bývají doprovázeny spory. O přírůstcích nemovité věci je předně řečeno, že přirozené plody pozemků nebo jiných nemovitých věcí náleží vlastníku pozemku. Zvláštní pravidlo musí být stanoveno ohledně hraničních stromů. Ustanovení o naplaveninách a stržích jsou standardní výbavou většiny občanských zákoníků. **Zákoník neřeší stav**, jaký důsledek vyvolává pro vlastnické poměry k nemovitým věcem **změna koryta vodního toku**, protože

takový případ řeší vodní zákon (§ 45 zák. č. 254/2001 Sb.). Pro úplnost jsou doplněna také ustanovení o přirozených přírůstcích movitých věcí a plodech vydávaných zvířetem.

UMĚLÝ

Ve věci **umělých přírůstků** jsou upraveny důsledky spojení movitých věcí **několika vlastníků** (specifikace). **Preferováno je především obnovení předešlého stavu**, a teprve není-li to možné, je nutné vyřešit, jak se s nově vzniklým celkem naloží. Zákon rozlišuje **zpracování movitých věcí různých vlastníků a pouhé smísení věcí**.

Při zpracování, stalo-li se v dobré víře, náleží výsledek tomu, kdo se o vznik nové věci nejvíce přičinil. **Nový vlastník se však musí vypořádat s ostatními a nahradit jim materiál nebo práci**. Toto základní pravidlo je modifikováno v následujícím ustanovení k ochraně vlastníka, jehož věc byla použita bez dobré víry. Takovému vlastníku se - bez zřetele k tomu, jak se jeho věc hodnotově podílela na hodnotě vzniklého celku - přiznává volba mezi přivlastněním si celé věci (proti vyplacení ostatních) nebo nárokováním náhrady. Další zúčastněné nelze příliš dlouho ponechávat v nejistotě, a proto se poškozenému vlastníku ponechává k rozhodnutí měsíční lhůta; nevyužije-li jí, bude postupováno podle úpravy obecné.

V případě, že se vyskytnou případy, kdy jediného vlastníka nebude možné podle předchozích ustanovení určit. V takovém případě se nově vzniklá věc **přikáže do spoluvlastnictví všech**, jejichž movitosti byly zpracovány s tím, že spoluvlastníci solidárně zaplatí odměnu za zpracování věci.

Zvláštním způsobem se řeší použití cizí věci jen na opravu věci další, pak opravená věc zůstává ve vlastnictví původního vlastníka, ať je hodnota materiálu použitého na opravu jakákoli, přičemž tomu, kdo vlastnické právo pozbyl, náleží náhrada.

Od zpracování několika věcí je třeba odlišit pouhé jejich **smísení**. Rozdíl je zejména v tom, že při smísení nedochází k pracovnímu výkonu, který by měl být honorován. Při smísení věcí je třeba rozlišit situace, kdy se smísí věci různého druhu (to jsou případy slitin, smísení různých sypkých materiálů apod.), pak náleží každému z původních vlastníků poměrná část z celku. To ale neplatí při smísení věcí téhož druhu, náležejících několika vlastníků; v takovém případě náleží každému z původních vlastníků rozsahem to, co mu náleželo před smísením, přičemž se nehledí, kdo byl předešlým vlastníkem určitého kusu.

Protože při spojení věcí různých vlastníků může nastat situace, že určitá osoba má celek u sebe, ač je jejím vlastníkem někdo jiný, ale zároveň jí náleží proti vlastníkovi právo na náhradu či jiné plnění, přiznává se takové osobě právo retence, dokud jí odměna za zpracování věci nebo jiná náhrada není zaplacená.

Stavba a přestavek jako umělý přírůstek

Stavba

V souvislosti se stavbou na pozemku zákon řeší dvě situace, které mohou v důsledku neoprávněných činů nastat :

- **vlastník pozemku zřídí na svém pozemku stavbu za použití cizího materiálu.** Pak se **stavba stává součástí pozemku**, vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci (materiálu) její hodnotu (nebyl-li však vlastník pozemku v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci i ušlý zisk).
- **někdo zřídí neoprávněně stavbu na cizím pozemku.** Pak stavba **připadá vlastníku pozemku, který se musí vypořádat s tím, kdo stavěl.** Vzhledem k závažnosti zásahu do vlastnického práva vlastníka pozemku se tomuto vlastníku ponechává na vůli, zda
 - se bude domáhat odstranění neoprávněné stavby na náklady stavebníka a uvedení pozemku do předešlého stavu,
 - převode pozemek za obvyklou cenu do vlastnictví osoby, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, pokud vlastník pozemku o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal.

Jedná se o speciální případ neoprávněné stavby, kdy jen **nepatrná část stavby zřízené na vlastním pozemku přesahuje na pozemek cizí.** Pak

- se stane část pozemku zastavěného přestavkem **vlastnictvím zřizovatele stavby**; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.
- kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, **obvyklou cenu nabytého pozemku.**

SMÍŠENÝ PŘÍRŮSTEK (§ 1088)

Typický a prakticky nejčastější smíšený přírůstek nastává při **osetí pozemku semenem nebo rostlinami jiného vlastníka.** Na to reaguje zákon tak, že

- ❖ **co přibude náleží vlastníku pozemku;**
- ❖ **rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny.**

VYDRŽENÍ

Pokud **osoba, která není vlastníkem, oprávněně a poctivě vykonává právo k věci po stanovenou dobu, dojde k vydržení práva.** Jak vyplývá již ze samotného názvu tohoto institutu, může vydržet pouze ten,

- ❖ **kdo drží, tj. fakticky ovládá určitou věc,**

- ❖ *počíná si jako vlastník,*
- ❖ *kdo má k věci jiné právo.*

Vydržením se **mění faktický stav (držba) na stav právní**, neboť po uplynutí stanovené doby a při splnění dalších podmínek se z držitele stává vlastník.

Vydržením dochází

- *nejčastěji k nabytí práva **vlastnického**,*
- *stejně tak je ale možné nabyt i **právo odpovídající věcnému břemeni** (konkrétně služebnost dle § 1260) nebo*
- ***právo stavby** (§ 1243).*

Občanský zákoník vydržecí lhůty ponechává stejné jako za současného stavu. K vydržení práva

- k **movité věci** je třeba nepřerušená držba po dobu **tří let**,
- k věci **nemovité** je stanovena lhůta **desetiletá**.

Mimořádné vydržení

Zásadní novinkou je možnost mimořádného vydržení, jehož se může dovolávat *i osoba, která neprokáže právní důvod své držby (má věc u sebe, ale není schopna pojmenovat, od koho ji nabyla nebo určitá osoba získá do své moci věc s úmyslem nabyt k ní vlastnické právo, ale převodcem je neoprávněný držitel)*. Předpokladem mimořádného vydržení je však uplynutí dvojnásobné doby oproti standardním lhůtám, tj.

- **6 let u věcí movitých,**
- **20 let u nemovitých.**

Kdo měl nepoctivý úmysl (např. zloděj), nemůže vydržet ani mimořádně.

Vydržecí doba neběží (zastavení) mezi manžely, dokud manželství trvá. Stejně to platí i mezi osobami žijícími ve společné domácnosti, zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem i mezi poručníkem a poručencem.

Je přirozené, že ani institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod ochraně zjevné lsti a podvodu; proto se **mimořádné vydržení vylučuje** v případech, kdy ten, kdo je popírá, prokáže osobě, která se mimořádného vydržení dovolává, její nepoctivý úmysl.

Nabyli-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, **započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce**.

Zákaz vydržení

Vydržet vlastnické právo nemůže

- **zákonný zástupce proti zastoupenému,**

- *zastoupený proti svému zákonnému zástupci,*
- *opatrovníka proti opatrovanci,*
- *poručník proti poručenci.*

PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA SMLOUVOU

Základní způsob derivativního (odvozeného) nabytí vlastnického práva je jeho převod. Podle **předchozího občanského zákoníku** bylo k nabytí vlastnického práva převodem

- k **movitým** věcem (převáděných smlouvou) vedle účinné smlouvy (kupní, darovací atd.) třeba *ještě předání věci nabyvateli* (např. kupujícimu).
- k **nemovitostem** evidovaným v katastru nemovitostí dochází k nabytí vlastnického práva až *vkładem do tohoto veřejného seznamu*.

Občanský zákoník se přiklonil k pojetí odvozeném z ústavního principu svobody jednotlivce, který se do sféry soukromého práva promítá zásadou autonomie vůle. Podle této zásady vznikají subjektivní práva a povinnosti projevem vůle stran, v daném případě tedy už samotným uzavřením smlouvy, přičemž se ponechává na vůli stran, zda samy nabytí vlastnického práva podle smlouvy odloží na pozdější dobu nebo zda je podmíní předáním či jinak. Vnější demonstraci předáním a převzetím návrh pro nabytí vlastnického práva nevyžaduje, ani jí nedává přednost, protože v současné době víc než v minulosti samotné faktické ovládání věci není typickým znakem vlastnictví - má-li někdo např. ve své moci motorové vozidlo, nelze bez dalšího dovodit, že k němu má vlastnické právo, protože mnohem pravděpodobnější jsou jiné právní důvody, z nichž se tak stalo.

Občanský zákoník způsoby odvozeného (převodu) nabývání vlastnického práva k věcem movitým změnil, a to tím způsobem, že **k převodu vlastnického práva u movitých věcí dochází již samotnou účinností smlouvy**. Takové řešení je považováno za více vyhovující praktické potřebě jednoduchého a rychlého hospodářského styku a více odpovídající obecné zásadě převodu vlastnického práva již pouhým konsensem, nikoli převodem závislým na dvou krocích.

Výjimky

V některých případech však občanský zákoník u dvoufázového převodu zůstává, neboť to považuje za opodstatněné. Tak je tomu obecně u **věcí evidovaných ve veřejných seznamech**, ať už se jedná o věci movité (§ 1102) či nemovité (§ 1105). Předání věci je podmínkou převodu vlastnictví např. *při koupi zboží v obchodě* (§ 2160)

NABYTÍ VLASTNICTVÍ OD NEOPRÁVNĚNÉHO § 1109 a násl. (SILNĚJŠÍ OCHRANA DOBRÉ VÍRY NABYVATELE)

Jedním z nejpalcivějších nedostatků předchozího občanského zákoníku (nemajícím v Evropě téměř obdoby) **byla nemožnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného** (výjimkou bylo nabytí vlastnického práva od neoprávněného dědice, jemuž bylo soudem dědictví potvrzeno). Obchodní zákoník však (rozdílně od zákoníku občanského) nabytí vlastnického práva od neoprávněného umožňoval normou obsaženou v § 446 (byť jen v rámci úpravy

kupní smlouvy). Odlišný přístup k nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve dvou základních zákonech soukromého práva vyvolával úvahy o porušení čl. 11 Listiny základních práv a svobod, v němž je stanoveno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

***Příklad:** Pokud podle předchozí právní úpravy někdo koupil věc od osoby, která nebyla jejím vlastníkem, nenabyl kupující k věci vlastnické právo, nýbrž se stal jen jejím držitelem - a to buď oprávněným (v terminologii občanského zákoníku poctivým) - pokud byl v dobré víře, že kupuje od vlastníka, nebo neoprávněným (nepoctivým) - pokud v dobré víře nebyl. Převede-li tento první kupující věc na další osobu (druhého kupujícího) a tato osoba dál na třetí atd., nestává se nikdo z těchto dalších kupujících vlastníkem převáděné věci, neboť své právo odvozuje od osoby, která vlastníkem není. Důsledkem bylo, že skutečný vlastník mohl kteréhokoliv z kupujících žalovat na vydání věci. Tímto způsobem bylo možno narušit i několik v minulosti vzniklých právních vztahů, čímž docházelo ke značnému oslabení právní jistoty.*

Vzhledem k výše uvedenému a tomu, že v každodenním životě nastávají situace, v nichž je třeba umožnit - **jako výjimku z pravidla** - aby se **osoba nabývající určité právo, stala skutečným oprávněným z tohoto práva, a to i tehdy, pokud na ni právo převedla osoba, která k tomu nebyla legitimována.**

Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo

- a) *ve veřejné dražbě,*
- b) *od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku (nikoli při obchodování s použitým zbožím, viz dále),*
- c) *za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,*
- d) *od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,*
- e) *při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo*
- f) *při obchodu na komoditní burze.*

Obchodování s použitým zbožím - výjimka

Získal-li někdo v dobré víře za úplatu použitou movitou věc (např. motorku, osobní vozidlo) od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi (tj. např. v autobazaru či zastavárně), **vlastnické právo k věci nenabude, a to přestože byl v dobré víře.**

Pokud skutečný vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu byla odcizena, **může se ve lhůtě 3 let od tohoto okamžiku domáhat vydání věci po nabyvateli.** Zde je tedy **dobrá víra nabyvatele prolomena ve prospěch práv skutečného vlastníka** (§ 1110).

Získal-li někdo movitou věc za jiných okolností, než výše uvedených, stane se vlastníkem věci, pokud prokáže dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. To neplatí, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.

Vlastnického práva ani dobré víry svého předchůdce se nemůže k svému prospěchu dovolat ten, kdo získal movitou věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného.

NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA ROZHODNUTÍM ORGÁNU VEŘEJNÉ MOCI

V kterých případech a za jakých podmínek se vlastnického práva nabývá rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, ustanovují předpisy práva veřejného. Občanský zákoník stanoví jen, ke kterému dni se vlastnické práva nabývá, což má zvláštní význam tehdy, jestliže den nabytí vlastnického práva v rozhodnutí nebude uveden.

Rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnického práva nabývá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí.

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA (SOUSEDSKÁ PRÁVA)

§ 1012 „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*

Jak vyplývá z uvedeného základního ustanovení zákona, vlastník může v zásadě se svým vlastnictvím volně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. **Každý vlastník však musí zároveň dodržovat určité hranice, které absolutní charakter vlastnictví omezují. Významu nabývají především v rámci sousedských vztahů.**

V obecné (generální) klauzuli § 1012 odst. 2 (navazující na citovaný čl. 11 odst. 2 LZPS) se stanoví

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“.

SOUSEDSKÁ PRÁVA

Občanský zákoník se omezujícím opatřením věnuje v § 1013 a násl. Tato ustanovení jsou použitelná *nejen na vztah přímých sousedů*, ale obecně na případy, kdy vlastník jednoho pozemku ruší tzv. imisemi vlastníky dalších pozemků.

Kodex poměrně detailně upravuje konkrétní případy ochrany tzv. sousedských práv, když výslovně limituje a upravuje:

- *imise (odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky), jakož i vnikání zvířat na sousední pozemek (§ 1013),*
- *movitá věc, včetně zvířete a roje včel, nacházející se cizím pozemku (§ 1014, § 1015),*
- *plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek, kořeny a větve stromů a části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek (§ 1016),*
- *sázení stromů a zřizování staveb v těsné blízkosti společné hranice pozemků (§ 1017),*
- *úpravy pozemků ovlivňující sousední pozemek (§ 1018),*
- *úpravy stavby na sousedním pozemku ovlivňující sousední pozemek (§ 1019),*
- *zřizování stavby v blízkosti společné hranice pozemků (§ 1020)*
- *vstup a užívání cizího pozemku pro účely údržby sousedního pozemku či hospodaření na něm, nebo pro účely stavebních prací na stavbě na sousedním pozemku,*
- *užívání cizího prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem.*

Do problematiky sousedských práv jsou řazeny i

- *rozhrady,*
- *nezbytné cesty,*
- *omezení a ochrana vlastnického práva,*

■ **Imise (odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky), jakož i vnikání zvířat na sousední pozemek,**

- Zákaz imisí vychází z úpravy předchozího zákona (§ 127), nicméně jej zčásti redukuje (nemluví se např. o plynu, kouři a parách, nýbrž **jen o plynu**). Výčet omezení i přesto zůstává **demonstrativní**. Zaváděno je rovněž **rozlišení přímých a nepřímých imisí podle vládního návrhu občanského zákoníku z r. 1937.**
- **imisemi přímými**, které jsou přímým pokračováním vlastníkovy činnosti (např. svádění vody trativodem na cizí pozemek), které *jsou zakázány vždy*,
- **imisemi nepřímými**, které jsou zakázány *jen tehdy, pokud přesahují míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku*. Nepřímou imisí je jakákoli ne/činnost způsobující (např. vnikání kouře, prachu či hluku na cizí *pozemek*), která však *nebyla původcem přímo zamýšlena, ale je jen vedlejším účinkem jeho jednání*. Jsou jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (může se jednat i o vnikání zvířat na pozemek jiného vlastníka).

Zákon používá pro termín „sousední pozemek“ **synonymicky slova „pozemek jiného vlastníka“**, aby tak dala najevo, že má na mysli nejen pozemek v přímém sousedství, ale každý pozemek zasažený imisemi.

Ten, kdo je rušen, se může **u soudu domáhat zákazu činnosti, která jej obtěžuje**.

Jsou-li však **imise důsledkem provozu závodu** nebo podobného **zařízení, které bylo úředně schváleno, má souseď právo jen na náhradu újmy v penězích**. Pokud provoz závodu nepřekračuje rozsah, v jakém byl povolen (a není tedy důvod pro veřejnoprávní sankci), je finanční kompenzace vzniklé újmy hospodárnějším řešením než jaké by znamenalo uložení povinnosti odstranit příčinu vzniklé újmy (tj. např. odstranění stavby, zákaz provozu).

***Příklad :** Soused se rozhodne se udělat si živý plot z tújí a vysadí 3 metrové túje u plotu souseďa, který zde pěstuje zeleninu. Stín z těchto tújí přikryje část zahrady a omezuje i letní slunění. Občanský zákoník poskytuje ochranu, když souseď je povinen zdržet se takového jednání, které nepřiměřeně omezuje užívání sousedního pozemku – stín je konkrétně zákonem uváděn jako imise. Navíc dále podle § 1017 je možno požadovat právo, aby souseď tyto stromy ani k plotu, který s ním sdílíte, nesázel. Pro stromy, jejichž obvyklá výška dosahuje více jak 3 metry, stanovuje zákon taktéž 3 metrovou vzdálenost od sousedního pozemku, pro stromy menší pak 1,5 metru.*

■ **Režim movité věci (včetně zvířete a roje včel) nacházejících se cizím pozemku,**

Ocitne-li se na **pozemku cizí movitá věc nestává vlastnictvím vlastníka pozemku**. Ten je naopak **povinen tuto věc vydat**. Může přitom vlastník postupovat při dvojím způsobem,

- **vydat ji bez zbytečného odkladu** jejímu *vlastníku*, popřípadě tomu, *kdo ji měl u sebe*;
- nebo **umožnit vlastníkovi věci (kdo ji měl u sebe) vstoupit** na svůj pozemek a věc si **vyhledat a odnést** (to platí i pro vlastníka chovaného zvířete nebo roje včel).

Výjimkou je situace, že roj včel vletí do cizího obsazeného úlu, pak nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k jakékoliv náhradě).

Způsobí-li věc, zvíře, roj včel nebo výkon práva na pozemku **škodu**, má vlastník pozemku právo na její náhradu.

Pokud vlastník pozemku odmítne předmětnou věc vydat, je vlastník oprávněn podat **reivindikační žalobu**.

■ **Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek, kořeny a větve stromů a části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek,**

Vlastnictví plodu

Občanský zákoník stanoví zcela nově, že **plody spadlé z přesahujících keřů nebo z větví stromů na sousední pozemek náleží vlastníkovu pozemku, na něž spadly**. Jsou-li plody dosud na těchto rostlinách, náleží vlastníkovu rostlin a musí mu být umožněno, aby je očesal, byť byl přístup k nim možný jen ze sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.

Odstraňování kořenů a větví

Dále se zpřesňuje dosavadní konstrukce o odstraňování kořenů a větví pronikajících na sousední pozemek. U stromu je namístě chránit jej ve zvýšené míře (tak již předválečná československá osnova nebo švýcarský občanský zákoník). Proto se sleduje stanovit, že kořeny a větve stromu **lze odstranit při nečinnosti vlastníka**

- *nikoli jen šetrně a ve vhodné době, ale také*
- *po zvážení míry obtěžování vlastníka sousedního pozemku.*

„Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to sused požádal, smí sused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá“.

■ **Sázení stromů a zřizování staveb v těsné blízkosti společné hranice pozemků,**

Právo souseda bránit sázení stromů v těsné blízkosti hraniční čáry sousedících pozemků je uplatňováno ve většině evropských občanských zákoníků. NOZ sice zčásti **vyklučuje stanovený postup, pokud zvláštní právní předpis nebo místní zvyklosti stanoví něco jiného**. Pro ostatní případy uplatnění sousedova práva domoci se zákazu sázet stromy v těsné blízkosti hraniční čáry popř. příkazu odstranit stromy již vzrostlé podmiňuje existencí **rozumného důvodu na sousedově straně**.

Příklad :

Rozumný důvod bude např. mít vlastník zemědělského pozemku, počne-li souseď v těsné blízkosti hraniční čáry stromy, které hrozí v budoucnu vyčerpáním podstatnou měrou podzemní vláhu i pod zemědělským pozemkem nebo které hrozí v budoucnu tento pozemek zastínit apod.

Stejně tak bude mít např. vlastník pozemku s domem nedaleko hraniční čáry rozumný důvod bránit se, zasadí-li souseď při hraniční čáře např. mladý exemplář jírovce maďalu, protože kořeny vzrostlého jedince tohoto druhu mohou dům vážně poškodit.

Jak bylo uvedeno, nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí

- **pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m,**
- **pro ostatní stromy 1,5 m.**

Toto ustanovení ale nelze použít,

- *je-li na sousedním pozemku les nebo sad,*
- *tvoří-li stromy rozhradu nebo*
- *jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu.*

Jiným právním předpisem je např. § 8 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a § 8 vyhl. č. 395/1992 Sb. stanovujících, ve kterých případech se vyžaduje veřejnoprávní povolení ke kácení stromů nebo k odstraňování keřových porostů a ve kterých případech se takové povolení nevyžaduje. Je-li k odstranění dřeviny potřebné povolení, úprava na tom nic nemění. Právě proto, že bez povolení lze kácet stromy rostoucí mimo les, pokud je obvod jejich kmene měřený ve výšce 130 cm nad zemí do 80 cm, jsou soukromoprávní i veřejnoprávní úprava komplementární, neboť navržené ustanovení míří především na tyto případy a jeho funkce je preventivní. Tam, kde přistupují další veřejnoprávní omezení, např. v případech, kdy je strom významným krajinným prvkem, kdy stromy nebo keře zabezpečují stabilitu vodního toku, nebo omezení vyplývající z lesního zákona, zůstávají tato omezení samozřejmě i nadále nedotčena.

■ **Úpravy pozemků ovlivňující sousední pozemek,**

Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek **ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění**

■ **Úpravy stavby na sousedním pozemku ovlivňující sousední pozemek,**

Zákon stanoví i nárok vlastníka pozemku na to, aby souseď upravil svou stavbu tak, aby na pozemek vlastníka **nestékala voda či nepadal sníh z jeho stavby. Pokud by však voda stékala přirozeným způsobem, nebo tekla vlivem toho, že tam pramení, či v důsledku deště nebo oblevy, není to možné požadovat.** To se ale samozřejmě nevztahuje na situace, že když má souseď rozbitý nebo nevhodně položený okap a vlivem toho teče voda na sousední pozemek když prší. Tehdy je možné uvedené ustanovení pro tuto situaci použít. Navíc, pokud souseď nesjedná opravu a vznikne vlivem toho škoda, vznikne i **nárok na odškodnění.**

■ Zřízení stavby v blízkosti společné hranice pozemků

Založeno je i právo vlastníka pozemku zabránit sousedovi, aby v těsné blízkosti společné hranice pozemků zřídil stavbu. Jde, podobně jako u předchozího ustanovení o stromech, o **opatření preventivní povahy, jehož účelem je předem zabránit narušení sousedských práv**, např. při hrozbě zastínění sousedního pozemku nebo při hrozbě vnikání chovaných zvířat (např. slepic) na sousední pozemek.

Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřízení stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.

Stavbou se rozumí jakákoli stavba (*at' trvalá nebo dočasná*, at' stavba spojená pevně základy s pozemkem nebo stavba s vlastností movité věci).

Rozumný důvod je vyžadován na straně oprávněného. Existence takového rozumného důvodu se posoudí podle objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům a k tomu, co na sousedovi lze spravedlivě požadovat, aby ještě snášel.

Těsná blízkost rovněž záleží na místních poměrech i na druhu zřizované stavby. Podpůrně lze využít kritéria stanovená předpisy stavebního práva (aktuálně srov. vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby – 6 m).

Negativní vymezení

Ustanovení se nedotýká případů, kdy si soused **opatří k zřízení stavby veřejnoprávní titul** (zejména stavební povolení); v těchto případech se uplatní ustanovení o ohrožení držby.

■ Vstup a užívání cizího pozemku pro účely údržby sousedního pozemku či hospodaření na něm, nebo pro účely stavebních prací na stavbě na sousedním pozemku,

Údržba nebo hospodaření

Z předchozího občanského zákoníku byla přejata (§ 127 odst. 3) povinnost vlastníků sousedících pozemků umožnit

- *na nezbytnou dobu a*
- *v nezbytné míře*

vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, **pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb.**

Nicméně proti této úpravě bylo výrazněji **zdůrazněno**, že omezení vlastnických práv v takovém případě přichází v úvahu jen tehdy, **nelze-li daného účelu dosáhnout jinak**; nebude tedy možné, aby soused vnikal na další pozemek **jen za účelem dosažení vlastní úspory** apod., existuje-li možnost dosáhnout téhož jinak, byť nákladněji.

Z předchozí úpravy bylo přejato i právní pravidlo zavazující **sousedu k náhradě škody**. Neuvádí se výslovně, že této povinnosti se soused nemůže zprostit; to vyplývá již z toho, že ustanovení neuvádí liberační důvody. Toto ustanovení míří na případy běžné údržby a běžného hospodaření. Protože se běžně vyskytují i mimořádné situace, pamatuje na ně následující ustanovení.

Stavba a opravy

Občanský zákoník váže vstup na pozemky i na situace, **nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak** než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za **přiměřenou náhradu snášel**, co je pro tyto práce potřebné.

■ *Užívání cizího prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem.*

Prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku může být vzhledem k vývoji techniky využíván nejrůznějším způsobem. Na to pamatují nejrůznější právní předpisy a vlastníka omezují rozličným způsobem. Těchto zvláštních úprav si platné ustanovení nevšímá a nezasahuje do nich.

Mohou se však vyskytnout i jiné případy, speciálně neupravené. Na ně je pamatováno **obecnou klauzulí**, že

- je-li tu **důležitý důvod** a
- **nemá-li vlastník rozumný důvod tomu bránit**,

musí vlastník **strpět užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem rovněž**. Dojde-li však ke změně poměrů, tj. *odpadne-li onen důležitý důvod, nemůže osoba, která ony prostory využívala, z toho pro sebe odvodit nějaké další právo do budoucna*.

Bylo-li však v této souvislosti zřízeno v době, kdy tu důležitý důvod ještě byl, **úředně schválené zařízení**, což se mohlo stát i s velkými náklady, nemůže vlastník pozemku požadovat odstranění takového zařízení, nýbrž jen žádat náhradu škody.

Zákoník stanoví povinnost vlastníka zdržet se všeho, co uvedené situace (rušení) působí.

SPOLUVLASTNICTVÍ (§ 1115 - § 1239)

Občanský zákoník v ustanovení o spoluvlastnictví vychází z tradičních pravidel, konvenčně a se zřetelem ke skutečnosti, že **tržní poměry a jim odpovídající cenové relace nemohou nést k množení spoluvlastnických poměrů a zvyšování počtu osob zúčastněným na spoluvlastnických poměrech**. Prvořadé je tudíž zajištění způsobu existence, trvání spoluvlastnictví, zakotvit jeho pravidla, jakož i zohlednit moment zániku spoluvlastnictví. Právní úprava spoluvlastnictví, kterou přináší zákoník je tak oproti předchozí značně širší.

Systematika předmětné právní regulace sestává z

- ustanovení obecných,
- spoluvlastnického podílu,
- správy společné věci,
- oddělení ze spoluvlastnictví ,
- zrušení spoluvlastnictví,
- bytového spoluvlastnictví,
- přídatného spoluvlastnictví a
- zvláštních ustanovení o společenství jmění.

Obecná úprava spoluvlastnictví

§ 1115 Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky. Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv.

§ 1116 Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.

§ 1117 Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.

Podle občanského zákoníku jsou **spoluvlastníky ti, jimž náleží vlastnické právo k věci společně**. Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci **považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba**. Právo každého z nich je pak právem vztahujícím se k celé věci a je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.

Spoluvlastník má zákonem deklarováno **právo na vyúčtování** o tom, jak bylo se společnou věcí nakládáno, a dále **právo na podíl z plodů a užitků** ze společné věci.

SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL A PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Rozsah, v jakém se spoluvlastník účastní, to jest „podílí“ velikosti svého podílu (daném zlomkem nebo procentem) na

- ❖ *rozhodování o společné věci,*
- ❖ *výnosech společné věci,*
- ❖ *nákladech na společnou věc.*

Podíl však nemůže vyloučit dohodu spoluvlastníků.

Občanský zákoník oproti předchozí úpravě výslovně uvádí, že spoluvlastník může se svým podílem **nakládat podle své vůle** avšak tak, že **jeho nakládání nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků** bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.

Předkupní právo

Zásadní změnou, kterou zákoník do vztahů mezi spoluvlastníky přináší, je úprava předkupního práva. **Dřívější povinné předkupní právo vznikající ze zákona se téměř ruší.** Předkupní právo se uplatní jen v případě, kdy spoluvlastnictví vznikne na základě nějaké právní skutečnosti, což bude v praxi zejména dědictví či rozhodnutí soudu.

Je třeba doplnit, že výše uvedené se v plné míře týká spoluvlastnictví vzniklého po **1. lednu 2014**. Pokud jde o zákonné předkupní právo **stávajících spoluvlastníků**, tak to bude trvat ještě **jeden rok od účinnosti občanského zákoníku a poté zanikne**. To nebude platit jen v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.

Občanský zákoník uvádí pouze tyto případy, u nichž se předkupní právo uplatňuje.

- Bylo-li spoluvlastnictví založeno tak, že **spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit** (např. z dědictví), a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci **předkupní právo** k podílu **po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví**. To neplatí pokud spoluvlastník podíl převádí **jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé**. **Nedohodnou-li se spoluvlastníci na způsobu vykonání předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.**
- Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl **bezúplatně**. Zde však mají spoluvlastníci **právo podíl vykoupit za obvyklou cenu**, což platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.
- Zvláštní úprava předkupního práva je stanovena u spoluvlastnictví **k zemědělskému závodu**, když předkupní právo se v tomto případě vztahuje i na dědický podíl. Předkupní právo je zde **vyloučeno** pouze v případech, převádí-li spoluvlastník svůj podíl **osobě, která by byla jeho dědicem** podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo **jinému spoluvlastníku** nebo **vzdal-li se** spoluvlastník v **písemné** formě předkupního práva.

SPRÁVA A SPRÁVCE SPOLEČNÉ VĚCI

Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci. Při rozhodování o společné věci se **hlasy** spoluvlastníků počítají **podle velikosti jejich podílů** a z právního

jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni **společně a nerozdílně**.

■ O **běžné správě** společné věci (což je např. i volba jejího správce) rozhodují spoluvlastníci i nadále **většinou hlasů**. Rozhodnutí má však podle občanského zákoníku právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, **že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout**.

Občanský zákoník nově stanoví, že povinnost vyrozumět se nevztahuje na případy, kdy se jednalo o **záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě**. V takovém případě může spoluvlastník **opominutý** při rozhodování **navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel**.

■ U **významné záležitosti týkající se společné věci** je možno postupovat

- zejména je třeba k rozhodnutí alespoň **dvoutřetinové většiny** hlasů spoluvlastníků,
- nedosáhne-li se této většiny, **rozhodne na návrh spoluvlastníka soud,**
- o **rozhodnutí soudu** může požádat i **přehlasovaný spoluvlastník**, má pak i možnost navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí,
- přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí **hrozí těžkou újmou, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu**, může **soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil,**
- **právo** podat příslušný návrh soudu přehlasovaný spoluvlastník **nemá** v případě, že většina spoluvlastníků **rozhodne** o opatření potřebném pro zachování nebo zlepšení společné věci **a zaváže-li se vůči přehlasovanému spoluvlastníku**, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel, nebo že mu nahradí veškerou újmu způsobenou přijatým opatřením a poskytne dostatečnou jistotu,
- k rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc **zatížena** nebo její **zatížení zrušeno**, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků **omezena na dobu delší než 10 let**, je třeba souhlasu **všech** spoluvlastníků,
- ke zřízení **zástavního práva** nebo jiné **obdobné jistoty** sloužící k **zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení** společné věci nebo při její **obnově** postačí rozhodnutí alespoň **dvoutřetinové většiny** spoluvlastníků

ZRUŠENÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

I současný občanský zákoník vychází ze zásady, že nikoho nelze nutit, aby setrval ve spoluvlastnictví. V souladu s touto zásadou zákon stanoví, že každý spoluvlastník může žádat

- *o své oddělení od spoluvlastnictví (lze-li rozdělit)*
- *o zrušení spoluvlastnictví, a to*

➤ **dohodou** spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání.

Spoluvlastníci se mohou dohodnout na vypořádání :

- *rozdělením společné věci,*
- *prodejem věci z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku,*
- *převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních.*

➤ **rozhodnutím soudu**, o jehož vydání může požádat kterýkoli spoluvlastník, *pokud se nepodařilo uzavřít dohodu.*

V případě vyžádané ingerence příslušného **soudu má tento několik možností**, a to

- **rozdělí věc**, což soud zpravidla preferuje, nicméně u nemovitosti takový postup zpravidla nebývá dobře možný, pak
- **přikáže věc** za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům,
- **nařídí prodej věci** ve veřejné dražbě a výtěžek rozdělí podle podílů, nechce-li nemovitost žádný ze spoluvlastníků (v odůvodněných případech bude draženo pouze mezi spoluvlastníky),

O oddělení či zrušení ale spoluvlastník nesmí žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků (*např. stáří spoluvlastníka a dlouhodobé bydlení v nemovitosti*).

VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ

Obsahem věcných práv k věci cizí je částečné právní panství nad cizí věcí, které omezují vlastníka této věci.

Občanský zákoník taxativně jako věcná práva k věci cizí vymezuje :

- **právo stavby** - dočasné právo stavebníka mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem pozemku jiného vlastníka
- **věcná břemena**
 - *služebnosti* - povinnost něco trpět nebo něčeho se zdržet
 - *reálná břemena* - povinnost něco dávat nebo něco konat
- **zástavní právo**
- **zadržovací právo**

PRÁVO STAVBY

Jednou z největších novinek občanského zákoníku je znovuzavedení práva stavby do českého občanského práva (§ 1240 a násl.). *Důvodem je právě pravidlo, že stavba je součástí pozemku, nemůže mít tudíž rozdílného vlastníka.* Pokud však vlastník po určitou dobu **nemá v úmyslu na svém pozemku stavět**, může pozemek dočasně **přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní.**

Znovuzavedení práva stavby je v praxi využitelné zejména ke zřizování staveb, které nemusí mít trvalou povahu, jako jsou **sklady, nákupní centra apod.**

Je třeba připomenout, že občanský zákoník v ustanovením o věci (§ 506 odst. 1) stanoví, že:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“.

Obnovení někdejšího institutu práva stavby předpokládal již návrh koncepce občanského zákoníku z r. 1996. Návrh občanského zákoníku z r. 1937 pro označení tohoto věcného práva

používal názvu „**stavební právo**“. Občanský zákoník se přiklonil k označení „**právo stavby**“ neboť označení „stavební právo“ se nejeví jako vyhovující, když je již vyhrazeno názvu dílčí právnické disciplíny a inklinuje spíše k stavebnímu zákonu než k zvláštnímu věcnému právu.

Jedná se o **speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka**. Právo stavby *nepůjde zřídit jen k části stavby nebo k určitému podlaží budovy - vždy se bude vázat*

- *bud' k celé stavbě, která již na pozemku existuje, a tuto bude možno díky právu stavby převzít např. za účelem rekonstrukce,*
- *anebo bude právo stavby představovat možnost na nezastavěném pozemku zřídit novou budovu.*

Z povahy věci se jedná o právo **dočasné**, které může být zřízeno **úplatně i bezúplatně**. Jedná se o právo, které lze zřídit pouze **jako dočasné**, a to na

- **99 let** obecně;
- **40 let** v případě nabytí práva stavby stavebníkem **vydržením**.

Prodloužení nebo zkrácení uvedených dob je však ze zákonných důvodů přípustné (§ 1244 odst. 2, § 1245).

Občanský zákoník **nepojímá právo stavby jako služebnost, ale jako zvláštní věcné právo**. Důvodem je, že služebnost předpokládá nějaký vztah jednoho pozemku k druhému, anebo spojení s nějakou osobou. Právo stavby nemůže být vzhledem k jeho převoditelnosti a dědičnosti takto omezeno. Zákon nepojímá jako nemovitou věc stavbu, k níž právo stavby svědčí, nýbrž považuje samo **právo stavby, jako právo věcné, za nemovitou věc (zákonná ustanovení o nemovitých věcech se sice aplikují i na stavbu, ta však není samostatnou věcí).**

Z uvedeného plyne i to, že případný *zánik samotné stavby nemá na existenci práva stavby vliv.*

§ 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech

Z výše uvedeného lze dovodit, že podstata tohoto práva spočívá v tom, že

jako speciální věcné právo k věci cizí zatěžuje cizí pozemek tím způsobem, že osoba, již toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu.

Nebo jinak *právo stavby je zvláštním věcným právem stavebníka mít na pozemku jiného vlastníka stavbu – při tom nezáleží, zda se jedná o stavbu zřízenou či dosud nezřízenou.*

NABYTÍ A ZÁNİK PRÁVA STAVBY

Právo stavby lze nabýt

- smlouvou (pak toto právo vzniká zápisem do katastru nemovitostí);
- vydržením; nebo
- rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon (např. § 1144 odst. 1 – rozhodnutí soudu o rozdělení společné věci).

Smlouva o zřízení práva stavby

Vzhledem k obecné dlouhodobosti (max. na 99 let, s možností dalšího prodloužení) **smlouvy o zřízení práva stavby** je třeba se intenzivně věnovat při jejím sjednávání jednotlivým náležitostem. Zejména promyslet a sjednat konsens **zejména o tom** :

- co bude moci stavebník postavit,
- jaká budou jeho další práva k pozemku,
- dokdy bude zavázán provést stavbu,
- jaká budou pravidla pro údržbu stavby,
- rozsah oprávnění nositele práva zatížit stavbu dalšími právy,
- jak se strany vypořádají po zániku práva stavby,
- jak bude vyřešena odměna za zřízení práva stavby, případně o tom, že se zřizuje bezúplatně,
- jak se bude řešit existence stavby po zániku práva stavby.

Nedohodnou-li se vlastník pozemku a stavebník jinak, zákoník předpokládá, že po zániku práva stavby ***zůstane stavba zachována a stane se součástí pozemku.*** Případně tak do vlastnictví vlastníkoví pozemku. Proto zákoník stanoví, že vlastník pozemku musí v takovém případě poskytnout stavebníkovi ***náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby.*** Je to ale jen podpůrné ustanovení, strany se mohou dohodnout i jinak –

třeba na jiné výši náhrady nebo na povinnosti stavebníka stavbu po zániku práva stavby odstranit.

Při zániku práva stavby **předtím, než uplyne jeho doba**, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.

VĚCNÁ BŘEMENA

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. Ustanovení o věcných břemenech respektují klasické roztřídění věcných břemen na

- *služebnosti a*
- *reálná břemena.*

VĚCNÁ BŘEMENA

SLUŽEBNOSTI

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

Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku (§ 1257).

*Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je **rozsah nebo obsah spíše menší než větší** (§ 1258).*

RÁLNÁ BŘEMENA

*Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako **dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.** Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí (§ 1303)*

*Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako **vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene** (§ 1304)*

SLUŽEBNOST

Od reálného břemene se služebnost odlišuje právě **pasivitou vlastníka** věci, který je na základě služebnosti povinen:

- **něco trpět** ve prospěch oprávněné osoby určené buď konkrétně či prostřednictvím věci, které služebnost svědčí (*vlastník umožní jiné osobě, aby přecházela přes jeho pozemek nebo na něm čerpala vodu*), nebo
- **zdržet se činnosti**, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat (*vlastník se zaváže k tomu, že svou stavbu nebude zvyšovat, aby nezastínila sousedovi jeho výhled do krajiny*).

Občanský zákoník na rozdíl od předchozí právní úpravy umožňuje, **aby vlastník, který má více pozemků, zatížil jeden ze svých pozemků ve prospěch jiného svého pozemku** (např. právo průjezdu). Takové řešení může být praktické pro ten případ, kdy se rozhodne jeden z pozemků převést na jinou osobu, neboť si tak ušetří možné obtíže při vyjednávání s budoucím vlastníkem. Možnost zřídit služebnost ke své nemovitosti se označuje jako tzv. „**vlastníková služebnost**“. Slovem „**zatížena**“ se naznačuje preference zřídit služebnost soukromoprávním jednáním.

Charakterizujícím znakem služebnosti je fakt, že **vlastník služebné věci zůstává pasivní** (buď trpí výkon práva jinou osobou, anebo opomíjí výkon práva vlastního). Nicméně se stává, že jsou se zřízením služebnosti spojena i určitá **vedlejší plnění vlastníka** služebné věci (např., jde-li o služebnost cesty, povinnost přispět za určitých okolností na údržbu cesty, anebo při osobní služebnosti spočívající v právu užívání, povinnost udržovat služebnou věc v dobrém stavu apod.).

Náklady

Takže pokud k výkonu služebnosti slouží nějaké věci (vodovod, kád' pro sběr dešťové vody, lávka nebo most při služebnosti stezky, cesty nebo průhonu atp.) **nese náklady na údržbu a zachování takové věci ten, kdo je ze služebnosti oprávněn**. Při spoluužívání téhož se osoba ze služebnosti oprávněná i osoba služebností obtížená podílejí na těchto nákladech **poměrně**. Nechce-li služebností obtížená osoba přispívat, musí se spoluužívání vzdát.

Služebnost se nabývá

- **smlouvou**,
- **pořízením pro případ smrti** nebo
- **vydržením** po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena,
- **ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci** se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.

U pozemkových lesních služebností je zachována zásada, že je vydržet nelze a že je lze zřídit jen jako vykupitelné.

K věci lze zřídit také **několik služebností**, není-li to na újmu služebnostem starším.

Veřejný seznam a smlouva

Převážná většina služebností zatěžuje **nemovité věci**. Z toho důvodu je do ustanovení o nabytí služebností začleněn i § 1262 o **zápisu služebností do veřejného seznamu**. Se zápisem služebností do veřejného seznamu se pojí konstitutivní účinky v případech, kdy je důvodem vzniku služebností právní jednání.

Služebnost zatěžující věc **nezapsanou ve veřejných seznamech** vzniká **účinností smlouvy o jejím zřízení**. To plyne z obecné úpravy smluv a zde není nutné v tom směru něco stanovovat.

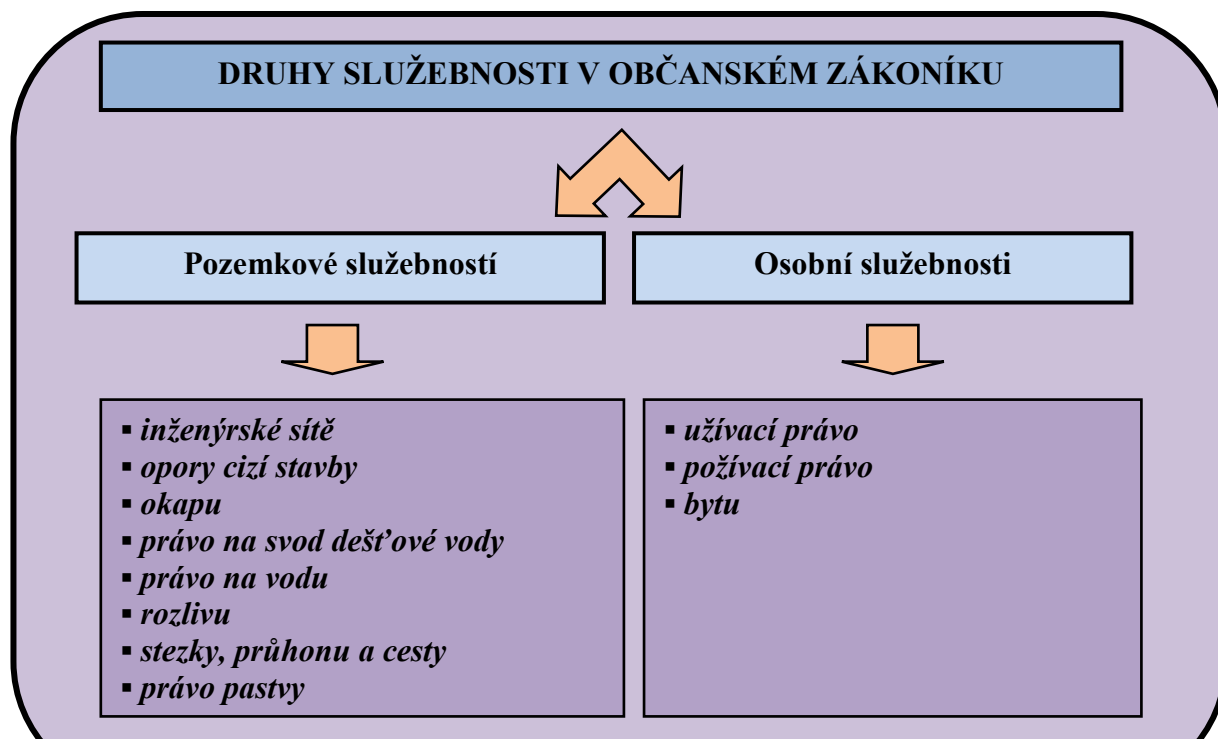
ZÁNÍK SLUŽEBNOSTI

Pro zánik služebností obecně platí ustanovení o **zániku závazků**. Nicméně toto obecné ustanovení bylo doplněno o ještě některá zvláštní ustanovení.

Předně je zohledněn případ **trvalé změny okolností oproti stavu, za něhož byla služebnost zřízena**. Při takové změně služebnost **zaniká**, ačkoliv bude i po svém zániku ještě zapsána ve veřejném seznamu. Tomuto průlomů při ochraně dobré víry ve veřejný seznam se pro daný případ nelze vyhnout; katastrální stav v takovém případě nemůže být významný ani při dobré víře nabyvatele panujícího pozemku. V této souvislosti je možno připomenout stanovisko komise při přípravě osnovy občanského zákoníku v 30. letech minulého století, která v této souvislosti zdůraznila, že důvěrou ve veřejné knihy „nelze napojiti pramen, který zplna vyschl.“ Naproti tomu trvalá změna podle § 1299 odst. 2, neznemožňující sice výkon práva služebnosti, ale zakládající těžkou nespravedlnost, k zániku služebnosti sama o sobě vést nemůže, odůvodňuje však právo vlastníka služebné věci služebnost vykoupit.

DRUHY SLUŽEBNOSTÍ

Protože škála možných služebností je velmi široká (§ 1267 a násl.), uvádí občanský zákoník pouze jejich **demonstrativní výčet typických pozemkových a osobních služebností**. Pokud tedy v praxi vznikne potřeba zřídit služebnost, **na kterou zákon nepamatuje, stranám v tom nic nebrání**. Úprava se věnuje zvláštnostem každé z nich, které považuje za užitečné v zákoně vymezit pro ten případ, že se strany nerozhodnou pro odlišná – jim více vyhovující – pravidla. Občanský zákoník se věnuje např. těmto druhům služebností:



Pozemkové služebnosti

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí podrobnosti k jednotlivým pozemkovým služebnostem.

Služebnost inženýrské sítě je koncipována jako párové soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním úpravám (např. v energetickém zákoně, zákoně o vodovodech a kanalizacích, zákoně o pozemních komunikacích nebo o elektronických komunikacích) s obdobným obsahem; v praxi se ukazuje, že úprava veřejného práva ponechává mnohé situace bez povšimnutí a že se podrobnější ustanovení o možnosti smluvní úpravy jeví jako potřebné. Soukromé právo ovšem k danému účelu nabízí i jiné nástroje; využít lze i další instituty, povahy věcněprávní (právo stavby) i obligační (např. nájem). Totéž ostatně platí i o jiných služebnostech. Záleží na ujednání stran vzhledem k jejich zájmu a vyhodnocení transakčních nákladů při řešení konkrétní situace.

Opora cizí stavby má praktický význam při zřizování staveb na stavbách, ale i pro případy, kdy se opěrná zařízení staveb (pilíře, piloty nebo jiné opěrné konstrukce) nacházejí na cizím pozemku.

Tradiční služebnosti práva okapu, práva na svod dešťové vody a na přístup k vodě jsou doplněny **o služebnosti rozlivu** navazující na úpravu vodního zákona a právní předpisy týkající se plánování v oblasti vod a technických požadavků na vodní díla. Pokud jde o právo na braní vody, nemíní se tím případy upravené v § 6 vodního zákona (zák. č. 254/2001 Sb.). Toto ustanovení zakládá každému právo odebírat na vlastní nebezpečí a pro vlastní potřebu povrchové vody nebo s nimi pro vlastní potřebu a na vlastní nebezpečí jinak nakládat. Takové právo však není služebností. Právo založené služebností náleží určité osobě charakterizované, jde-li o služebnost in rem, vlastnickým právem k panující věci, anebo určené - v případě služebnosti in personam - jmenovitě. Naproti tomu vodní zákon zakládá právo brát si vodu pro vlastní potřebu komukoli. Právo vstoupit na cizí pozemek však nezakládá, takové právo se pro určité případy odvozuje z § 63 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Ani toto právo není služebností, nýbrž veřejnoprávním omezením vlastnického práva (obdobně jako je tomu např. v § 19 odst. 1 zákona o lesích č. 289/1995 Sb.). Do těchto veřejnoprávních úprav občanský zákoník nezasahuje a nemění je.

Služebnost okapu §1270

(1) *Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.*

(2) *Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit*

Právo na svod dešťové vody § 1271

(1) *Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná.*

(2) *Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich zřízení a údržbu vlastník panujícího pozemku.*

Právo na vodu § 1272

(1) *Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup.*

(2) *Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.*

Služebnost rozlivu § 1273

(1) *Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.*

(2) *Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.*

Příklad

Služebnost okapu: Je-li pozemek zatížen služebností okapu, je soused oprávněn svádět dešťovou vodu na svůj pozemek ze své střechy, a to buď volně, nebo ve žlabu.

Služebností stezky, průhonu a cesty vychází z tradice zdejší právní úpravy, zejména na venkově dosud živé; jeví se tudíž jako vhodné vrátit se k jejich výslovné zákonné úpravě jako konkrétnímu vodítku pro praxi.

Právo cesty § 1276

(1) *Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly.*

(2) *Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu*

(3) *Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.*

Stezka je účelově určena k chůzi, proto je vyloučeno jezdit po ní motorovými vozidly nebo na ni vjíždět na zvířatech.

U **průhonu** jde hlavně o možnost hnát přes služební pozemek zvířata; při této služebnosti se **nebrání ani na zvířatech přes služební pozemek jezdit**. Vyloučeno je jezdit průhonem motorovými vozidly, protože ta mohou povrch poškodit a hrozilo by zranění hnaných zvířat. Naproti tomu **vozidla tažená zvířaty zakázána nejsou**. Pokud jde o lesní pozemky, je zakázáno zatížit služebností průhonu dobytka pozemek určený k plnění funkcí lesa - protože služebnost má trvalý ráz, navrhuje se zákaz širší než v lesním zákoně, který zakazuje průhon dobytka lesními porosty [§ 20 odst. 1 písm. n) zák. č. 289/1995 Sb.]. Setrvává se však na zákazu omezenému na dobytek, protože zákaz nelze vztáhnout zejména na koně (popř. mezky, muly, osly), kteří spadají do kategorie hospodářských zvířat, ale neřadí se mezi dobytek. Nejde jen o to, že to je úprava tradiční a jinde dosud osvědčená, vycházející ze staletých životních zkušeností. Je nutné myslet i na moderní trendy, např. na rozvoj agroturistiky a hipoturistiky s využitím koní k rekreaci. Tomu mají v přírodě sloužit mj. i tzv. koňské nebo jezdecké stezky.

Právo pastvy (§ 1278, § 1279) má význam zejména pro drobné chovatele a menší farmy, zvláště v horských a podhorských oblastech, kteří nevlastní dostatečně velké pozemky, zvláště jde-li o chov ovcí nebo koz. Vedle těchto důvodů je třeba zmínit i ekologická hlediska: pravidelné pasení a návazná péče o pastviny mají význam i pro životní prostředí; zabraňuje se tím zarůstání planin a horských luk hlohem, břizou, vrbou nebo podobnými náletovými dřevinami a pomáhá se tak uchovat krajinný ráz.

Není-li určen druh, počet dobytka nebo rozsah a čas pastvy, když se právo pastvy zřídilo, chrání se pokojná držba.

Právo pastvy se vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, nikoli však na prasata a drůbež. Zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí jsou z pastvy vyloučena.

Příklad

Právo pastvy: Zatěžuje-li pozemek jeho vlastníka právo pasty, je povinen strpět pastu všech druh hospodářských zvířat s výjimkou prasat a drůbeže na svém pozemku.

Občanský zákoník **pomíjí výslovnou úpravu** služebností, jejichž praktický význam byl vývojem doby minimalizován (např. *právo vést kouř cizím komínem, právo na košár, právo spásat žaludy a bukvice*) a také služebností spočívajících v *právu honby, rybolovu apod.*, neboť tato posledně uvedená práva upravují speciální právní předpisy. Pominutí kazuistiky v tom směru nevylučuje tyto nebo jiné služebnosti zřídit: ovšem za podmínky, že tomu nebrání zákazy obsažené případně ve zvláštních zákonech.

Typické pro služebnosti je, že se pojí s určitým pozemkem nebo s osobou. Nelze je tedy přenést na jiný pozemek nebo spojit s jinou osobou - ani svémocně, ani dohodou. Jen pro užívací právo na prostor pod povrchem se připouští možnost zřídit je jako dědičné nebo zcizitelné.

Osobní služebnosti

Rovněž osobní služebnosti mohou vykazovat značnou variabilitu. V zásadě se však pravidelně jedná o zřízení užívacího nebo požívacího práva osobě ze služebnosti oprávněné.

Oběma těmto právům se návrh postupně zvlášť věnuje.

Užívací právo

Užívacím právem se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.

Vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit.

Požívací právo

Zřízením služebností požívacího práva se požívateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky; požívatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je požívatel povinen šetřit podstatu věci. Na skrytou věc nalezenou v pozemku požívatel právo nemá.

- Uživací i poživací právo lze zřídit *k zužitelným zastupitelným věcem*. Po skončení osobní služebnosti, vrátí uživatel nebo poživatel stejné množství věcí téhož druhu a jakosti.

Služebnost bytu

Ustanovení o **služebnosti bytu** jsou zařazena až na závěr pododdílu o osobních služebnostech vzhledem k tomu, že tato služebnost může být reprezentována jak uživacím, tak poživacím právem. Viz. občanský zákoník § 1297 a § 1298

Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání. Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled.

- Nejedná se o právo výměnku upravené v ustanovení § 2707, jehož obsah je širší.

REÁLNÁ BŘEMENA

Dříve platný občanský zákoník reálná břemena zvláště *neupravoval*, což činilo určité potíže, neboť oproti služebnostem vykazují určité rozdílné znaky. Občanský zákoník problematiku řeší cestou *speciální úpravy s podpůrnou aplikací ustanovení o služebnostech*.

Reálná břemena se vyznačují tím, že *zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal nebo plnil (poskytoval jí nějaký užitek – např. jí poskytoval část úrody, která se urodila na jeho pozemku). Tímto se tedy odlišují od služebností.*

Typické znaky reálných břemen :

- může být zatížena **pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu**.
- lze zřídit na **určitý časový úsek**,
- lze zřídit s možností vlastníka zatížené věci se z břemene **vykoupit** (§ 1304),
- při nesplnění povinnosti z reálného břemene, má oprávněný namísto toho nárok na **peněžitou náhradu**, pro niž může vést výkon rozhodnutí (resp. exekuci) na nemovitou věc, která je reálným břemenem zatížena.

Svoji povahou se někdy reálná břemena blíží zástavnímu právu nebo tzv. výměnku, který občanský zákoník upravuje samostatně smlouvu o výměnku.

ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Dalším z věcných práv, která může mít jedna osoba vůči cizímu majetku, je zástavní právo.

Zástava jako institut věcného práva je v praxi aplikován od nepaměti. Vycházel ze své **zajišťovací podstaty**. Vždy pokud chtěl mít věřitel jistotu, že mu dlužník nejčastěji půjčku ale i půjčenou věc vrátí, vzal si od něho do zástavy movitou nebo nemovitou věc, která měla hodnotu úměrnou dluhu.

Funkce zástavního práva

Zástavní právo a slouží k zajištění pohledávky dvojitým způsobem:

- plní **funkci zajišťovací**, tj. **zajištění dluhu (i jiné pohledávky)** čili poskytuje garanci, že dlužník dostojí své povinnosti, kterou má vůči věřiteli. Představuje tak trvalou hrozbu, která by měla dlužníka stimulovat k řádnému a včasnému plnění zajištěného dluhu, což znamená, že donucuje dlužníka splnit dluh.

Poskytnutím zástavy dává zástavce věřiteli záruku za splnění povinnosti dlužníka. Pokud dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní, může se věřitel uspokojit z výtěžku prodeje zástavy.

- plní **funkci uhrazovací**, což umožňuje věřiteli pro případ nesplnění pohledávky dlužníka, aby získal podpůrný zdroj k jejímu uspokojení

Zástavní právo se od dalších zajišťovacích prostředků odlišuje v tom, že má věcnou povahu, tzn. zásadně následuje právní osud zajištěné věci (zástavy), což je současně jeho hlavní výhodou.

Nová právní úprava částečně obdobná s předchozí. Přináší však též **řadu změn**. Zákon používá například nové termíny, jako jsou

- **osobní dlužník** - osoba, jejíž dluh je zástavním právem zajištěn,
- **zástavní dlužník** - osoba, která je vlastníkem zástavy
- **zástavce** - osoba uzavírající se zástavním věřitelem zástavní smlouvu.

Zástavce je **nejčastěji současně vlastníkem věci** (pohledávky či jiné majetkové hodnoty), kterou poskytuje jako zástavu. Je tedy i osobou, kterou postihne výkon zástavního práva, neboť musí strpět případný prodej „svého“ majetku.

Novým prvkem je možnost, aby si strany ve smlouvě **dohodly ustanovení, jímž se zakazuje zřídit k určité věci zástavní právo**, a to s účinky vůči třetím osobám. Ujednání zakazující zřízení zástavního práva má účinky vůči třetím osobám tehdy, pokud je zmíněný zákaz **zapsán do rejstříku zástav anebo i do veřejného seznamu**.

Předchozí právní úprava stanovila, že zástavní právo k věcem nemovitým, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, vzniká zápisem do rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou.

Nová právní úprava, pokud jde o **formu zástavní smlouvy k movitým věcem**, obsahuje zásadu, že **když movitá věc jako zástava není odevzdána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, aby ji pro zástavního věřitele opatrovala, vyžaduje se pro zástavní smlouvu písemná forma, nikoli forma veřejné listiny**.

Předmět zástavy

- Zástavním právem lze zajistit **dluh peněžitý i nepeněžitý**. Rozsah zajištění nepeněžitého dluhu se nemusí nutně řídit výší obvyklé ceny v době vzniku zástavního práva, jak

předpokládal předchozí zákoník. *Nyní záleží na ujednání stran, jak rozsah vymezí.* Výše zajištěného dluhu ale musí být nějakým způsobem určitelná.

■ **Zástavou** (tedy tím, co dluh zajišťuje) **může být každá věc či jiná majetková hodnota, s níž lze obchodovat.** Občanský zákoník výslovně a mnohem podrobněji upravuje zastavení pohledávky, podílu v korporaci, cenného papíru i účtu vlastníka zaknihovaných cenných papírů.

■ Zástavní právo lze zřídit i **k věci, která dosud není majetkem zástavního dlužníka, tj.**

- *ještě vůbec neexistuje (má být teprve vytvořena), nebo*
- *je zatím majetkem cizí osoby.*

Zástavní právo vznikne až v momentě, kdy se zástavní dlužník stane vlastníkem věci. To však nebrání tomu, aby bylo „**budoucí zástavní právo**“ zapsáno již předem do veřejného seznamu či do rejstříku zástav (§1310, 1341), pokud s tím dosavadní vlastník souhlasí.

Jednat se může např. o dům, který teprve bude postaven, nebo rostliny, které teprve někdo vypěstuje.

■ Nově je upravená možnost **zastavení cizí věci v zastavárenském závodu.** Protože často dochází k tomu, že jsou zastavovány věci ztracené či ukradené, upravuje § 1344 tyto případy zvlášť. Důvodem je zvýšená ochrana skutečného vlastníka věci, který může požadovat po zastavárenském závodu její vydání. Musí ale prokázat,

- *že dotčenou věc sám nesevěřil jiné osobě, a*
- *že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.*

Z uvedeného vyplývá, že **předmět zástavy je vymezen velmi široce**, a to tak, že ***zástavou je každá věc, s níž lze obchodovat.*** Zástavní právo lze zřídit rovněž k věci, k níž zástavnímu dlužníkovi vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu.

Vznik zástavního práva

Zástavní právo se zřizuje **nejčastěji smlouvou.** Nově je písemná forma vyžadována pouze ***pokud to zákon výslovně stanoví*** (např. pokud zastavená movitá věc není odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě, či v případě nemovitostí (§560). Je-li podmínkou vzniku zástavního práva jeho zápis do rejstříku zástav (§1319), musí mít zástavní smlouva formu **veřejné listiny** (§3026).

Samotná smlouva zpravidla ke vzniku zástavního práva nestačí, pro určité případy stanoví zákoník ještě dodatečné podmínky např.

- zápis do příslušného seznamu,
- u movitých věcí jejich odevzdání zástavnímu věřiteli či třetí osobě, aby ji opatrovala, nebo označení, že věc je zastavena.

Pokud je zástavou závod (či jiná hromadná věc) či nemovitost evidovaná ve veřejném seznamu, je pro vznik zástavního práva nutný **zápis do rejstříku zástav.** Podmínku zápisu

do tohoto rejstříku si mohou strany v zástavní smlouvě ujednat i v případech, kdy to zákon nevyžaduje.

Výkon zástavního práva

Pokud dojde k tomu, že dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní, má věřitel právo uspokojit svou pohledávku **výkonem zástavního práva**. Ten zásadně spočívá

- *ve zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě*
- *v prodeji zástavy dle zvláštního zákona.*

Strany se však v zástavní smlouvě (či jejím dodatku) mohou dohodnout i jinak.

Nově je zde i možnost ujednání, dle něhož **si věřitel může zástavu ponechat** – a to buď za libovolnou, či určenou cenu (§1315). Taková odchylná ujednání vyžadují **vždy písemnou formu (§1359)**.

Pokud si strany ujednaly, že zástava bude zpeněžena jinak než ve veřejné dražbě či dle zvláštního zákona, musí věřitel při prodeji postupovat s odbornou péčí, nejen v zájmu svém, ale i v zájmu zástavního dlužníka.

Věřitel je povinen usilovat o to, aby zástavu prodal za cenu, které je možno docílit při prodeji srovnatelné věci, za srovnatelných okolností, na daném místě a v daném čase. Pokud tuto povinnost poruší, nemá to však vliv na práva třetích osob, která nabyly v dobré víře. To znamená, že nabyvatel věci nenese důsledky toho, že věc koupil za nižší cenu. Zástavní dlužník může ale po věřiteli požadovat náhradu škody, která mu tím vznikla.

Zánik zástavního práva

Současný zákon upravuje zánik zástavního práva podrobněji než předchozí. Výslovně řeší např. situaci, kdy dojde k **převodu zástavy na jinou osobu, která byla v dobré víře, že na věci žádné zástavní právo nevázne**.

V takovém případě dojde k zániku zástavního práva, neboť pokud se nabyvatel nemohl o existenci zástavního práva dozvědět z veřejného seznamu či přímo z rejstříku zástav, je třeba jeho dobrou víru chránit. Pokud je ale zástavní právo v některém z těchto seznamů vedeno, nemůže se nabyvatel dovolávat toho, že o něm nevěděl.

Zánikem zastavené věci zástavní právo zásadně končí. Často ale nemusí dojít k úplnému zániku, nýbrž např. k přeměně věci, jejímu rozdělení nebo spojení s jinou věcí. I pro tyto případy má občanský zákoník zvláštní úpravu (§ 1349 – 1352).

Obecně tedy platí, že **zanikne-li zajištěný dluh, zanikne i zástavní právo**. Na základě požadavků z praxe však zákon stanoví z tohoto právního pravidla **výjimky** pro případ, kdy **dojde k zániku zástavy jako samostatné věci, ale její substance zůstane zachována**.

Zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá,

- *zanikne-li zástava,*
- *vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva,*
- *vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,*
- *složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci, nebo*
- *uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno.*

Příklad : Ze zastaveného materiálu (dřevo, kámen) byla vytvořena socha. Zástavní právo nezaniká, ale jeho předmětem je nově vytvořená socha.

Uvolněná zástava

Nově je možnost využití tzv. uvolněné zástavy v těch případech, kdy je zastavena věc evidovaná ve veřejném seznamu. Podstata uvolněné zástavy spočívá v tom, **že při zániku zástavního práva, může být bez nutnosti jeho předchozího výmazu k téže věci zapsáno zástavní právo pro jiný dluh.** Ve veřejném seznamu tudíž nedojde k výmazu a novému zápisu zástavního práva, ale pouze ke změně údaje o zajištěném dluhu. Podmínkou je, že nedojde k navýšení rozsahu zajištění. Výhodou takového řešení je, že nově zapsaný zástavní věřitel vstupuje do pořadí, které měl věřitel předchozí.

Záměna zástavního práva

Zákon rovněž nově umožňuje, aby bylo u věcí evidovaných ve veřejném seznamu zachováno pořadí zástavního práva jednoho věřitele pro věřitele jiného dluhu. Vznik nového zástavního práva je však podmíněn tím, že **původní zástavní právo zanikne nejpozději do jednoho roku od zápisu nového zástavního práva.**

PODZÁSTAVNÍ PRÁVO

K úpravě zástavního práva jsou závěrem přičleněna ustanovení o právu podzástavním. Současná úprava vychází z právní úpravy předchozí. **Podzástavní právo vzniká zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo.**

Souhlas zástavního dlužníka není k zastavení pohledávky potřebný. Podzástavní právo vůči němu nabývá účinků,

- **bylo-li mu doručeno oznámení o jeho vzniku, nebo**
- **je-li zástavou věc, k níž vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku zástav nebo**
- **zvláštního veřejného seznamu, zápisem do tohoto seznamu; tímto zápisem podzástavní právo vzniká.**

Oznámení může učinit podzástavce, nebo podzástavní věřitel; ten však musí vznik podzástavního práva podzástavnímu dlužníkovi prokázat.

ZADRŽOVACÍ PRÁVO

Zadržovací právo umožňuje tomu, kdo by byl jinak povinen vydat **movitou věc**, tuto věc **zadržet a zajistit tak svou splatnou pohledávku** vůči tomu, komu by jinak byl povinen věc vydat. Zadržovací právo **umožňuje věřiteli uspokojit se přednostně z výtěžku zadržované věci** při výkonu soudního rozhodnutí před jinými věřiteli.

Zadržovací právo vzniká tím, že **věřitel zadrží dlužníkovu věc**. Musí bezodkladně dlužníku o této skutečnosti **vyrozumět**. Pokud se dlužník jako vlastník věci obrátí na soud se žalobou na její vydání, pak soud může žalovanému (věřiteli) uložit povinnost věc vydat, ale zároveň žalobci (dlužníkovi) uloží, aby věřiteli dluh zaplatil.

Současné vymezení vychází z úpravy zadržovacího práva v předchozím občanském zákoníku. Změnil pouze následující:

Zadržovací právo lze zásadně uplatnit **jen pro zajištění již splatného dluhu**. Ze zákonných důvodů **může věřitel nově věc zadržet i před okamžikem splatnosti dluhu**. Je tomu tak :

- *hrozí-li, že dlužník svůj dluh nesplní, protože není schopen splácet ani své ostatní dluhy,*
- *dlužník měl dluh zajistit, ale neučinil tak,*
- *dlužník prohlásil, že dluh nesplní.*

Zadržovací právo zanikne,

- jestliže **dlužník dluh zaplatí,**
- zadržovaná **věc zanikne** (podlehne zkáze),
- zadržovatel **dobrovolně vzdá** zadržovacího práva tím, že věc dlužníkovi vydá.
- dlužník dá věřiteli jinou jistotu, že dluh splní; jistota musí být dostatečná a je možné, aby ji poskytla i jiná osoba než dlužník.