

## HLAVA II

### VĚCNÁ PRÁVA

#### Díl 1

##### Obecná ustanovení

#### Díl 2

##### Držba

###### § 987 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.

###### § 988 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon.

(2) Osobní právo není předmětem držby ani vydržení. Kdo však vykonává osobní právo poctivě, je oprávněn své domnělé právo vykonávat a hájit.

###### § 989 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.

(2) Jiné právo drží ten, kdo je počal vykonávat jako osoba, již takové právo podle zákona náleží, a komu jiné osoby ve shodě s ním plní.

##### Nabytí držby

###### § 990 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Držbu lze nabýt bezprostředně tím, že se jí držitel ujme svou mocí. Bezprostředně se držba nabývá v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal.

(2) Držbu lze nabýt odvozeně tím, že dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele, nebo tím, že se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele. Odvozeně se nabývá držba v rozsahu, v jakém ji měl dosavadní držitel a v jakém ji na nového držitele převedl.

###### § 991 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

##### Řádná držba

Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.

##### Poctivá držba

###### § 992 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.

(2) Nepoctivost zástupce při nabytí držby nebo při jejím výkonu zástupcem činí držbu nepoctivou. To neplatí, pokud zastoupený zvláštním příkazem daným se zřetelem k této držbě zástupci nařídil, aby se držby ujal nebo aby ji vykonával.

(3) Poctivému držiteli náleží stejná práva jako držiteli řádnému.

###### § 993 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

##### 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, jde o pravou držbu.

§ 994 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

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

§ 995 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Bylo-li vyhověno žalobě napadající držbu nebo její poctivost, považuje se poctivý držitel za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba. Náhoda, která by věc u vlastníka nebyla stihla, však jde k tíži držitele, jen když spor svévolně zdržel.

**Držba vlastnického práva**

§ 996 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Poctivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.

(2) Poctivému držiteli náleží všechny plody věci, jakmile se oddělí. Jeho jsou také všechny již vybrané užitky, které za držby dospěly.

§ 997 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Poctivému držiteli se hradí nutné náklady, jichž bylo pro trvalý zachování podstaty věci potřeba, jakož i náklady vynaložené účelně a zvyšující užitečnost věci nebo její hodnotu. Náhrada náleží do výše přítomné hodnoty, pokud ta nepřevyšuje náklady skutečné.

(2) Obvyklé udržovací náklady se nehradí.

§ 998 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Z nákladů učiněných poctivým držitelem ze záliby nebo pro okrasu se hradí jen tolik, o kolik se zvýšila obvyklá cena věci; dřívější držitel však může k svému prospěchu odstranit vše, co lze od věci oddělit bez zhoršení její podstaty.

§ 999 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Ani poctivý držitel se nemůže domáhat, aby mu byla nahrazena cena, za kterou na sebe věc převedl.

§ 1000 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Nepoctivý držitel vydá veškerý užitek, kterého držbou nabyl, a nahradí ten, který by získala zkrácená osoba, jakož i všechnu škodu, která vzešla z jeho držby.

§ 1001 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Vynaloží-li nepoctivý držitel nutné náklady, jichž bylo potřeba pro zachování podstaty věci, náleží mu jejich náhrada. Pokud jde o ostatní náklady, použijí se obdobně ustanovení o nepřikázaném jednateli.

§ 1002 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

**Držba jiných práv**

Pro držitele jiných práv platí [§ 996 až 1001](#) přiměřeně.

**Ochrana držby**

§ 1003 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

§ 1004 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se pro to důvodně obávat následků uvedených v [§ 1013](#) a nezajistí-li se proti němu stavebník cestou práva, může se ohrožený držitel domáhat zákazu provádění stavby. Zákazu se držitel domáhat nemůže, jestliže ve správním řízení, jehož byl účastníkem, neuplatnil své námitky k žádosti o povolení takové stavby, ač tak učinit mohl.

(2) Dokud není o záležitosti rozhodnuto, může soud zakázat, aby se stavba prováděla. Hrozí-li však přímé nebezpečí, nebo dá-li žalovaný přiměřenou jistotu, že věc uvede v předešlý stav a nahradí škodu, ale žalobce jistotu za následky svého zákazu nedá, soud nezakáže, aby se zatím v provádění stavby pokračovalo, ledaže zákaz odůvodňují okolnosti případu.

Spoludržba se řídí přiměřeně ustanoveními o držbě a o společných právech.

## Díl 3

### Vlastnictví

#### Oddíl 1

#### Povaha vlastnického práva a jeho rozsah

##### Předmět a obsah vlastnického práva

§ 1011 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.

§ 1012 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

##### Omezení vlastnického práva

§ 1013 [\[Komentář WK\]](#) [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

(2) Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

§ 1014 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejím vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést. Stejně tak může vlastník stíhat na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel; vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě.

(2) Způsobí-li věc, zvíře, roj včel nebo výkon práva podle odstavce 1 na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu.

§ 1015 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.

§ 1016 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkově sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.

(2) Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused 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.

(3) Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.

§ 1017 [\[Komentář WK\]](#) [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. 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 a pro ostatní stromy 1,5 m.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu.

§ 1018 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

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

#### § 1019 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.

(2) Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.

#### § 1020 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

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

#### § 1021 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.

#### § 1022 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) 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.

(2) Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.

#### § 1023 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.

(2) Z takového užívání cizího prostoru nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody.

### Rozhrady

#### § 1024 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.

(2) Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřít v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části.

#### § 1025 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.

#### § 1026 [\[Komentář WK\]](#) [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Vlastník není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý soused právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.

#### § 1027 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníku pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.

#### § 1028 [\[Komentář WK\]](#) [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.

### Nezbytná cesta

#### § 1029 [\[Komentář WK\]](#) [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

(2) Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

#### § 1030 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

(2) Vlastník nemovité věci, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena, poskytne jistotu přiměřenou případné škodě způsobené na dotčeném pozemku; to neplatí, je-li zjevné, že patrná škoda na dotčeném pozemku nevznikne.

(3) Plnění podle odstavců 1 a 2 náleží především vlastníku pozemku dotčeného povolením nezbytné cesty, má-li však jím být dotčeno též věcné právo další osoby k dotčenému pozemku, poskytnou se tato plnění v přiměřeném rozsahu i jí. Další osobě, již bylo k dotčené nemovité věci zřízeno jiné právo, náleží náhrada za utrpěnou újmu proti vlastníku dotčeného pozemku; k tomu musí být přihlédnuto při stanovení úplaty podle odstavce 1.

#### § 1031 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Bylo-li povoleno zřídit na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena.

#### § 1032 [\[Komentář WK\]](#) [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Soud nepovolí nezbytnou cestu,

- a) převyšší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,
- b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo
- c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

(2) Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.

#### § 1033 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v [§ 1029 odst. 2](#).

(2) Ztratí-li nemovitá věc spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela. V takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty.

#### § 1034 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Při pomnutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.

#### § 1035 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací, složená jistota se však vypořádá.

(2) Je-li úplata za nezbytnou cestu splatná ve splátkách nebo v opakujících se dávkách, zaniká povinnost platit splátky nebo dávky, které při zániku práva nezbytné cesty nejsou splatné.

#### § 1036 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Při potřebě zřídit nezbytnou cestu jako umělou může vlastník dotčeného pozemku požadovat, aby žadatel do svého vlastnictví převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu. Tehdy se cena stanoví nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitých majetku dotčeného vlastníka.

### Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

#### § 1037 [\[Komentář WK\]](#) [\[DZ\]](#)

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

#### § 1038 [\[Komentář WK\]](#)

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

§ 1039 [\[Komentář WK\]](#)

(1) Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkoví plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.

(2) Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.

**Ochrana vlastnického práva**

§ 1040 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.

(2) Žalovat o vydání věci nemůže ten, kdo věc svým jménem nabyvateli zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, a teprve poté k ní vlastnické právo nabyt; nabytím vlastnického práva zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem věci.

§ 1041 [\[Komentář WK\]](#)

(1) Kdo se domáhá, aby mu věc byla vydána, musí ji popsat takovými znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu.

(2) Vydání movité věci, kterou nelze rozeznat podle odstavce 1, zejména jedná-li se o peníze nebo o cenné papíry na doručitele smíšené s jinými věcmi téhož druhu, se lze domáhat, jen lze-li z okolností seznat vlastnické právo osoby, jež právo uplatňuje, a nedostatek dobré víry osoby, na níž je požadováno vydání věci.

§ 1042 [\[Komentář WK\]](#)

Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.