

# ZÁKLADNÍ ROZDÍLY V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU OPROTI DOSAVADNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVĚ

JUDr. Gabriel Achour

Právní úprava vlastnického práva podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“) přináší výrazné změny oproti právní úpravě obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“). Základním problémem současné právní úpravy vlastnického práva je zejména jeho terminologická nepřesnost a nejasnost vyplývající jednak z nejednoznačného obsahu vlastnického práva, jednak ze zaměňování vlastnického práva a vlastnictví.

Předmětem občanskoprávních vztahů jsou podle ObčZ věci a připouští-li to jejich povaha, pak i práva nebo jiné majetkové hodnoty.<sup>1</sup> Dosavadní právní úprava tak rozlišuje vlastnictví, do kterého patří věci jako hmotné předměty sloužící potřebám člověka, a majetek zahrnující i nehmotné předměty, jakými jsou například předměty průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, pohledávky atd. NOZ pojímá věci ve výrazně širším slova smyslu a nepotřebuje je tak vyšší definici předmětu občanskoprávních vztahů.

Vedle legislativního upřesnění některých pojmů se spíše drobnějšími dopady do samotné praxe došlo také k úpravě některých dílčích otázek, které činily problém zejména z hlediska rozšířené právní úpravy soukromého práva doposud se dělicího na právo občanské upravené ObčZ, a na právo obchodní podléhající ustanovením zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále jen „ObchZ“).<sup>2</sup> ObchZ přitom znal na rozdíl od ObčZ mimo jiné také tzv. nabytí vlastnického práva od neoprávněného<sup>3</sup>, tedy možnost nabytí za určitých okolností (zejména při existenci dobré víry nabyvatele) vlastnické právo k věci, ačkoli převodce tohoto práva nebyl k převodu oprávněn. Odlišná právní úprava nebyla opodstatněná, a proto se tento institut převzal do NOZ jako celku, tedy i pro spotřebitelské vztahy. Jedná se nicméně o celou řadu dalších zpřesnění, a to jak v nabytí vlastnického práva, které je dnes upraveno značně neuceleným způsobem, tak i v mnoha jiných institutech týkajících se vlastnictví.

Novou úpravou v NOZ se řídí práva a povinnosti vzniklá ode dne nabytí jeho účinnosti, tedy od 1. ledna 2014.<sup>4</sup> Vznik vlastnického práva,

jakož i práva a povinnosti vzniklé před účinností NOZ, se posuzují podle dosavadních právních předpisů.<sup>5</sup>

I na práva a povinnosti posuzované podle dosavadních právních předpisů se ovšem použijí ustanovení částí první, hlavy I. NOZ, tedy ustanovení § 1 až 14 NOZ upravující nejdůležitější zásady nové kodifikace soukromého práva, mimo jiné například i zásadu, podle které mají být stejné případy rozhodovány stejně a odlišné odlišně a v rozhodnutí náležitě odůvodněny.

## 1. VLASTNICTVÍ A VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastnictvím je vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné.<sup>6</sup> Tato definice do značné míry závisí na pojmu věci, která se oproti dosavadní právní úpravě ovšem významně rozšířila. Zachována byla zároveň i definice majetku, kterým je souhrn všeho, co někomu patří.<sup>7</sup> Vlastnictví a majetek tak zůstává snadno zaměnitelným pojmem, jelikož se jedná v obou případech o institut vyjadřující souhrn („všechno“), co někomu patří. Nelze přitom dospět k závěru, že by majetkem byl absolutní souhrn, zatímco vlastnictvím jen jeho určitá část, jelikož v ustanoveních o správě cizího majetku<sup>8</sup> se bude jednat o správu veškerého majetku určité osoby ze strany třetí osoby (správce) jen velmi zřídka.

Majetek je tak sice prakticky totožný s vlastnictvím, dává se však do kontrastu s tzv. jměním, které vyjadřuje jak souhrn majetku, tak i souhrn dluhů určité osoby.<sup>9</sup> Majetek je proto spíše institutem účetním a finančním, zatímco vlastnictví institutem čistě právním vyjadřujícím povahu práv vlastníka k jednotlivým předmětům vlastnictví.

1 Ustanovení § 118 odst. 1 ObčZ.

2 ObchZ upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související, a zpracovává příslušné předpisy Evropských společností. Viz ustanovení § 1 ObchZ.

3 Ustanovení § 446 ObchZ.

4 Ustanovení § 3028 odst. 1 NOZ.

5 Ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ.

6 Ustanovení § 1011 NOZ.

7 Ustanovení § 495 NOZ.

8 Ustanovení § 1400 a násl. NOZ.

9 Ustanovení § 495 NOZ.

„Od právní úpravy věcných práv, tedy i od ustanovení o právu vlastnickém, se lze smluvně odchýlit pouze s účinky mezi smluvními stranami, nikoliv s účinky vůči třetím osobám. Současný ObčZ byl co do věcných práv zásadně kogentní a nebylo tedy možné se od něj odchýlit ani s účinky mezi stranami, jelikož by se z povahy těchto ustanovení nedovodila možnost odchýlit se od nich.

Oproti dosavadní právní úpravě rozlišuje NOZ důsledně užívání pojmů „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, což bylo v ObčZ na řadě míst zaměňováno.<sup>10</sup> Vlastnictví vyjadřuje souhrn toho, co někomu patří, tedy určitý předmět (souhrn majetkových kusů), zatímco vlastnické právo označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva.

Vlastnické právo obsahovalo podle ObčZ pouze oprávnění předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.<sup>11</sup> Legislativně se tak jednalo o vyjádření velmi úzké a restriktivní, jelikož práva vlastníka byla omezena tímto výčtem oprávnění, což se v samotné právní praxi nedalo vždy plně akceptovat. Například právo vlastníka věc zničit zde nebylo obsaženo a muselo se dovozovat z oprávnění s věcí nakládat. NOZ proto žádný zvláštní výčet oprávnění vlastníka k vlastnictví neuvádí a stanoví pouze, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.<sup>12</sup>

Vlastník je tak ve výkonu svého vlastnického práva omezen zejména jednotlivými ustanoveními právního řádu, jednak na jejich základě i případnými smluvními a jinými závazky, které na sebe převzal.<sup>13</sup> Vlastnické právo nicméně zůstává i nadále nejširším právem, které může mít určitá osoba nad věcí (na rozdíl od práva nájemního, věcného práva k věci cizí apod.). Vyznačuje se zejména svou nezávislostí, jednotností, úplností, elasticitou<sup>14</sup> a také trvalostí. Vlastník může s předmětem svého vlastnického práva nakládat volně, což však neznamená absolutní volnost, kterou vedle zákona limitují také subjektivní práva dalších osob.

Zřejmě nejobecnějším ustanovením omezujícím právo vlastníka s předmětem vlastnického práva libovolně nakládat je zákaz závažně rušit práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům, respektive vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit (tzv. zákaz zneužití vlastnického práva).<sup>15</sup>

Pravidlo, že se všem vlastníkům poskytují stejná práva a že mají stejné povinnosti se stejnou právní ochranou<sup>16</sup>, nebylo

10 Například ustanovení §§ 125, 132 nebo 133 ObčZ.

11 Ustanovení § 123 ObčZ.

12 Ustanovení § 1012 NOZ.

13 Vlastník věci tak bude omezen například ve svém právu věc užívat nebo požívat, jestliže ji pronajal či propachtoval.

14 Tzn. navrácením plného vlastnického práva po zániku práv jiných osob, která vlastníka do té doby omezovala.

15 Ustanovení § 1012 NOZ.

16 Ustanovení § 124 ObčZ.

s ohledem na prakticky totožné ustanovení obsažené v Listině základních práv a svobod<sup>17</sup> zachováno.

Vlastnictví a vlastnické právo je upraveno v části o tzv. absolutních právech, tedy právech působících vůči každému, pokud nestanoví zákon něco jiného.<sup>18</sup> Přitom pouze zákon může stanovit, kteřá práva jsou právy absolutními.<sup>19</sup> Je tedy vyloučeno vytvořit smluvně nebo i jen jednostranným prohlášením určité osoby jakoukoli kategorii absolutních práv, kterou by nepředpokládal samotný zákon. Současně s tím je vlastnické právo obsahem hlavy upravující tzv. věcná práva, která jsou aplikovatelná jak na věci hmotné, tak i nehmotné, na práva však pouze do té míry, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného.<sup>20</sup> Takovým právem může být typicky osobnostní právo člověka (právo na jeho zdraví, čest, lidskou důstojnost apod.).

Od právní úpravy věcných práv, tedy i od ustanovení o právu vlastnickém, se lze smluvně odchýlit pouze s účinky mezi smluvními stranami, nikoliv s účinky vůči třetím osobám. Současný ObčZ byl co do věcných práv zásadně kogentní a nebylo tedy možné se od něj odchýlit ani s účinky mezi stranami, jelikož by se z povahy těchto ustanovení nedovodila možnost odchýlit se od nich.<sup>21</sup> V tomto ohledu se tedy jedná o významný posun k větší smluvní volnosti, jejíž praktický dopad bude však zjištěn teprve časem.

Od vlastnického práva je třeba odlišovat držbu vlastnického práva, tedy nikoliv právní, ale faktický stav, který může mít ale i právní relevanci.<sup>22</sup> Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.<sup>23</sup> V praxi je poměrně časté, že vlastnické právo vykonává osoba, která ho řádným způsobem nenabyla. V takových případech se jedná o držbu vlastnického práva. Tu dělí NOZ nově na držbu řádnou, poctivou a pravou. Platí přitom domněnka, že držba je jak řádná, tak poctivá, tak i pravá.<sup>24</sup>

17 Ustanovení článku 11 odst. 1 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, v platném znění stanoví: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“

18 Ustanovení § 976 NOZ.

19 Ustanovení § 977 NOZ.

20 Ustanovení § 979 NOZ.

21 Ustanovení § 2 odst. 3 ObčZ.

22 Například při nabytí vlastnického práva jeho vydržením.

23 Ustanovení § 989 NOZ.

24 Ustanovení § 994 NOZ.

Podle NOZ je věcí v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Musí se však zároveň jednat i o předmět, kterého se mohou týkat subjektivní majetková práva, především pak právo vlastnické, tedy objekty člověkem ovladatelné, které si je člověk schopen přivlastnit.

Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu.<sup>25</sup> Takovým důvodem bude typicky platná kupní smlouva. Řádně držet věc tak bude zejména skutečný vlastník věci. Řádným držitelem je také ten, kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo ten, kdo se jí ujme z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci.<sup>26</sup>

Pokud má někdo z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží vlastnické právo, které vykonává, je poctivým držitelem tohoto práva. Nepoctivě drží vlastnické právo ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.<sup>27</sup> O pravou držbu pak jde tehdy, jestliže se neprokáže, že se někdo vešel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, popřípadě že někdo usiloval proměnit držbu v trvalé právo to, co mu bylo povoleno pouze výprosou.<sup>28</sup> Takovou nepravou držbu tak získá osoba s nepoctivým úmyslem, která chce věc vydržet, ačkoli si je vědoma neexistence svého vlastnického práva.

Nepoctivý držitel je povinen vydat veškeré užítky, které držbou nabyl a nahradit užitek, který by získala zkrácená osoba, a dále i škodu, která z držby vzešla.<sup>29</sup> Vlastník věci tedy má zpravidla věc ve své držbě, nemusí tomu tak však být vždy, zejména byla-li věc převedena neplatnou smlouvou, došlo-li k jejímu odcizení apod.

Vlastník je chráněn ve svých právech zpravidla více, než jiná osoba, jelikož mu svědčí vlastnické právo. Na druhou stranu ani nepravou držbu nesmí svémocně nikdo rušit. Ten kdo by byl v držbě rušen, se může domáhat, aby se rušitel zdržel rušení a uvedl vše v předešlý stav.<sup>30</sup> Tohoto práva může držitel využít dokonce i vůči vlastníkovi. Držitel se může svémocněmu rušení také vzepřít a věci, která mu byla odňata, se znovu zmocnit, nepřekročí-li přitom meze nutné obrany.<sup>31</sup> Přednost má tedy v těchto případech zájem na zachování pokojného stavu před právy vlastníka věci z vlastnického práva.

25 Ustanovení § 991 NOZ.

26 Tamtéž.

27 Ustanovení § 992 odst. 1 NOZ.

28 Ustanovení § 993 NOZ.

29 Ustanovení § 1000 NOZ.

30 Ustanovení § 1003 NOZ.

31 Ustanovení § 1006 NOZ.

## 2. VĚCI

Jelikož vlastnictvím určité osoby jsou všechny její věci hmotné i nehmotné, je třeba, aby bylo přesně stanoveno, co se rozumí věcí a co již nikoliv.<sup>32</sup> ObčZ věc nijak nedefinoval a vycházelo se proto z toho, že věc je předmětem občanskoprávních vztahů, stejně jako práva nebo jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouštěla, a dále byty a nebytové prostory.<sup>33</sup> Pod pojem věci se tak nedala podřadit práva nebo jiné majetkové hodnoty, které byly sice majetkem, nikoliv však vlastnictvím.

Podle NOZ je věcí v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.<sup>34</sup> Musí se však zároveň jednat i o předmět, kterého se mohou týkat subjektivní majetková práva, především pak právo vlastnické, tedy objekty člověkem ovladatelné, které si je člověk schopen přivlastnit. Například sluneční svit je sice věcí rozdílnou od osoby a slouží potřebě lidí, ale protože ho nemůžeme ovládat, nejedná se o věc v právním slova smyslu. Tou se stává teprve například v podobě elektrické energie.

NOZ dále vymezuje věc také negativně, tedy definováním toho, co se za věc nepovažuje. Věcí není zejména lidské tělo, a to ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny.<sup>35</sup> To však neplatí, jedná-li se o vlasy nebo podobné části lidského těla, které lze bezbolestně odejmout bez znecitlivění a které se přirozenou cestou obnovují. Takové části lidského těla lze přenechat jinému i za odměnu a hledí se na ně jako na věc movitou.<sup>36</sup> Za podmínek stanovených zákonem č. 285/2002 Sb., o darování, odběrech a transplantacích tkání a orgánů a o změně některých zákonů (transplantační zákon), v platném znění pak lze přenechat i jiné části lidského těla.<sup>37</sup> Něco takového se však neděje nikdy za úplat.

Za věc se dále nepovažuje ani živé zvíře. O tom je stanoveno, že má zvláštní význam a hodnotu jako smysly nadaný živý tvor a že není věcí, ačkoli se na něj ustanovení o věcech použijí obdobně, ovšem jen

32 Ustanovení § 1011 NOZ.

33 Ustanovení § 118 ObčZ.

34 Ustanovení § 489 NOZ.

35 Ustanovení § 493 NOZ.

36 Ustanovení § 112 NOZ.

37 Tamtéž.

NOZ definuje nemovité věci jako (a) pozemky; (b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením; (c) věcná práva k pozemkům nebo podzemním stavbám se samostatným účelovým určením; a (d) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis než NOZ, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i taková věc nemovitá.

v rozsahu, ve kterém to neodporuje povaze zvířete.<sup>38</sup> Například stádo dobytka proto může představovat předmět zástavního práva, zatímco pes lpící na svém pánovi jím již být většinou nemůže.

NOZ provádí oproti ObčZ také důslednější rozdělení věcí.<sup>39</sup> Ty se člení především do těchto kategorií:

- (a) věci hmotné a nehmotné;
- (b) věci movité a nemovité;
- (c) věci zastupitelné a nezastupitelné;
- (d) věci zužitelné a nezužitelné; a
- (e) věci hromadné.

Rozdílně od stávající právní úpravy se tak NOZ nespokojuje pouze s dělením věcí na věci movité a nemovité. Co do některých dalších způsobů dělení věcí ovšem definice provedena nebyla (například u věcí určených jednotlivě), jelikož se v těchto ohledech má za to, že by bylo jejich vymezení nadbytečné.

Věci hmotnou je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Nehmotné věci jsou pak práva, jejichž povaha to připouští (například pohledávka) a jiné věci bez hmotné podstaty.<sup>40</sup> Na ovladatelné přírodní síly, se kterými se obchoduje (například elektrická energie) se použijí přiměřeně ustanovení o věcech hmotných.<sup>41</sup>

Nemovité věci definuje ObčZ jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.<sup>42</sup> Toto vymezení by mělo nově platit pouze částečně, jelikož stavba se účinností NOZ stává součástí pozemku (tj. součástí nemovité věci).<sup>43</sup> Nemovitou věcí jsou podle NOZ proto zejména pozemky. Definice nemovitých věcí je nicméně od 1. ledna 2014 i výrazně širší.

NOZ definuje nemovité věci jako (a) pozemky; (b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením; (c) věcná práva k pozemkům nebo podzemním stavbám se samostatným účelovým určením; a (d) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis

než NOZ, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i taková věc nemovitá.<sup>44</sup> Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná či nehmotná, jsou věci movité.<sup>45</sup>

Stavby tedy již nadále nejsou zásadně samostatnou nemovitou věcí, jak tomu bylo podle současné právní úpravy, ale s účinností NOZ se stávají součástí pozemku. Z tohoto pravidla existuje několik výjimek.

Zejména může stavba spojená se zemí pevným základem zůstat samostatnou nemovitou věcí v případě, že ke dni nabytí účinnosti NOZ bude ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.<sup>46</sup> Patří-li tedy stavba a pozemek, na kterém je stavba postavena, stejnému vlastníkovi, stane se dnem nabytí účinnosti NOZ součástí pozemku a pozemek vytvoří společně se stavbou jedinou nemovitou věc. Pouze v případě, že by vlastník pozemku a vlastník stavby byla osoba odlišná, nestala by se stavba součástí pozemku, ale nadále by podléhala dosavadní právní úpravě, podle které je stavba spojená se zemí pevným základem samostatnou nemovitou věcí. Totéž platí i o stavbě ve spoluvlastnictví, pokud je některý ze spoluvlastníků současně i vlastníkem pozemku.<sup>47</sup>

Další výjimkou je případ, kdy stavbu nebo pozemek zatěžuje věcné právo. Ani tehdy se stavba součástí pozemku nestane, vylučuje-li to povaha věcného práva, dokud toto věcné právo trvá.<sup>48</sup> Je-li tedy například stavba zatížena zástavním právem, nestane se součástí pozemku, na kterém byla postavena<sup>49</sup>, ale bude nadále samostatnou nemovitou věcí do doby, než zástavní právo zanikne. Dojde-li k tomu, že se pozemek i stavba dostanou do vlastnictví téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž byla zřízena. To neplatí pro stavbu, která není součástí pozemku podle jiného zákona než podle NOZ.<sup>50</sup>

38 Ustanovení § 494 NOZ.

39 ObčZ znal fakticky pouze rozdělení na věci movité a nemovité.

40 Ustanovení § 496 NOZ.

41 Ustanovení § 497 NOZ.

42 Ustanovení § 119 odst. 2 ObčZ.

43 Ustanovení § 506 odst. 1 NOZ stanoví: „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.“

44 Ustanovení § 498 odst. 1 NOZ.

45 Ustanovení § 498 odst. 2 NOZ.

46 Ustanovení § 3055 NOZ.

47 Tamtéž.

48 Ustanovení § 3060 NOZ.

49 Čímž by vznikla otázka, zda zástavní právo rozšířit i na pozemek, nechat ho zaniknout, popřípadě tuto otázku řešit jiným způsobem.

50 Ustanovení § 3058 odst. 1 NOZ.

„Nově je tak movitou věcí například také pohledávka, majetkové právo autorské, obchodní tajemství aj.

Přechodná ustanovení NOZ tak přináší do vymezení nemovité věci některé další případy. Nemovitou věcí ve smyslu NOZ jsou tedy zejména:

- (a) pozemky;
- (b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením (například metro);
- (c) stavby, jejichž vlastník je ke dni nabytí účinnosti NOZ odlišný od vlastníka pozemku, na kterém je stavba postavena;
- (d) stavby, které zatěžuje věcné právo, jehož povaha vylučuje, aby se staly součástí pozemku, a to po dobu trvání tohoto věcného práva;
- (e) stavby, nacházející se na pozemku, který zatěžuje věcné právo, jehož povaha vylučuje, aby se stavba na něm postavená stala součástí pozemku, a to po dobu trvání tohoto věcného práva;
- (f) věcná práva k pozemkům nebo podzemním stavbám se samostatným účelovým určením (například věcná břemena nebo zástavní právo k určité nemovité věci);
- (g) věci, které nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty, pokud o nich jiný právní předpis než NOZ stanoví, že nejsou součástí pozemku (za takovou věc by se daly považovat například pozemní komunikace podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění); a
- (h) práva, která za nemovité věci určí zákon (například právo stavby<sup>51</sup>, které je však nemovitou věcí i jako věcné právo k pozemku, nebo také bytová či nebytová jednotka<sup>52</sup>).

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou věcmi movitými.<sup>53</sup> Nově je tak movitou věcí například také pohledávka, majetkové právo autorské, obchodní tajemství aj. Zvláštní movitou věcí je pak věc zastupitelná a zužitelná. Zastupitelnou věcí může být pouze movitá věc, kterou lze nahradit věcí téhož druhu. Veškeré ostatní věci jsou nezastupitelné. V pochybnostech se případ posoudí podle zvyklostí.<sup>54</sup> Zužitelnou věcí je movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení. Zužitelné jsou i ty movité věci, které náležejí ke skladu nebo jinému souboru, pokud spočívá jejich běžné užití v tom, že jsou prodávány jednot-

livě. Veškeré ostatní věci se považují za nezužitelné.<sup>55</sup> Zužitelnou věcí budou typicky potraviny, rovněž ale také peníze. Nemovité věci jsou vždy věcmi nezastupitelnými a nezužitelnými.

Hromadnou věcí je soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení.<sup>56</sup> Může se jednat o knihovnu, sbírku obrazů, stádo dobytka, ale také o obchodní závod jako organizovaný soubor jmění vytvořený podnikatelem, který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti.<sup>57</sup>

NOZ upravuje rovněž definici toho, co je veřejný statek,<sup>58</sup> plod či užitky věci,<sup>59</sup> hodnota věci,<sup>60</sup> mimořádná cena věci,<sup>61</sup> obchodní závod<sup>62</sup> a jeho pobočka,<sup>63</sup> obchodní tajemství,<sup>64</sup> součást věci<sup>65</sup> nebo příslušenství věci.<sup>66</sup>

### 3. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA - OBECNĚ

Nabývání vlastnického práva je podle současné právní úpravy do značné míry nekoncepční. Podle ObčZ lze vlastnické právo nabytí kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem, přičemž některé z nich jsou následně uvedeny.<sup>67</sup> Jedná se zejména o vydržení, nález věci, přírůstek k věci, zpracování a smísení věci. Řada jiných způsobů nabytí vlastnického práva však v dosavadní úpravě chybí, respektive se nachází na mnoha místech právního řádu. Tuto nejednotnost se snaží NOZ překonat.

55 Ustanovení § 500 NOZ.

56 Ustanovení § 501 NOZ.

57 Ustanovení § 502 NOZ.

58 Ustanovení § 490 NOZ.

59 Ustanovení § 491 NOZ.

60 Ustanovení § 492 odst. 1 NOZ.

61 Ustanovení § 492 odst. 2 NOZ.

62 Ustanovení § 502 NOZ.

63 Ustanovení § 503 NOZ.

64 Ustanovení § 504 NOZ.

65 Ustanovení §§ 505 až 509 NOZ.

66 Ustanovení §§ 510 až 513 NOZ.

67 Ustanovení § 132 odst. 1 ObčZ.

51 Ustanovení § 1242 NOZ.

52 Ustanovení § 1159 NOZ.

53 Ustanovení § 498 odst. 2 NOZ.

54 Ustanovení § 499 NOZ.

Společně s vlastnickým právem k věci získává nový vlastník také veškerá práva a povinnosti s věcí spojená.

Vlastnické právo lze podle NOZ nabýt:

- (a) přivlastněním věci, která nikomu nepatří;
- (b) nálezem věci za podmínek stanovených NOZ;
- (c) přirozeným či umělým přírůstkem věci;
- (d) vydržením vlastnického práva;
- (e) převodem vlastnického práva;
- (f) nabytím vlastnického práva od neoprávněného;
- (g) nabytím vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci; a
- (h) dalšími způsoby stanovenými zákonem.

Společně s vlastnickým právem k věci získává nový vlastník také veškerá práva a povinnosti s věcí spojená.<sup>68</sup> Kdo nabude vlastnické právo, přejímá rovněž i závady vážnoucí na věci, které jsou zapsané ve veřejném seznamu (například v katastru nemovitostí). Jiné závady nový vlastník přejímá, jestliže je měl či mohl z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, popřípadě stanoví-li tak zákon. Závady, které takto nepřejdou, zanikají.<sup>69</sup>

#### 4. PŘIVLASTNĚNÍ A NÁLEZ

Věc ničí si může každý přivlastnit, pokud tomu nebrání zákon nebo právo někoho jiného na přivlastnění věci. Nikomu přitom nepatří taková movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet (být jejím vlastníkem, vykonávat práva vlastníka k dotyčné věci).<sup>70</sup> Na rozdíl od věci movité, si nemůže nikdo přivlastnit věc nemovitou. Ta, je-li svým vlastníkem (jakož i jiným držitelem) opuštěna, připadá do vlastnictví státu.<sup>71</sup> Přivlastnění věci nemovitě tedy nepřichází v úvahu.

Vlastník musí věc opustit s úmyslem nebýt nadále jejím vlastníkem a současně je třeba, aby se jednalo o věc movitou. Pouze za těchto okolností se stává věc takovou věcí ničí, že může být kýmkoli přivlastněna. Dotyčná osoba pak k věci získává vlastnické právo tím, že se věci tzv. zmocní.

Pokud vlastník věci movité nevykonává své vlastnické právo po dobu tří let, má se za to že ji opustil. Byla-li však věc, která měla pro vlastníka zřejmě jen nepatrnou hodno-

<sup>68</sup> Ustanovení § 1106 NOZ.

<sup>69</sup> Ustanovení § 1107 NOZ.

<sup>70</sup> Ustanovení § 1045 odst. 1 NOZ.

<sup>71</sup> Ustanovení § 1045 odst. 2 NOZ.

tu, zanechána na místě přístupném veřejnosti, považuje se za opuštěnou bez dalšího. U věci nemovitě se má za to, že byla opuštěna, jestliže její vlastník nevykonával vlastnické právo k ní po dobu alespoň deseti let.<sup>72</sup>

Zvláštní ustanovení se v tomto ohledu vztahují ke zvířatům. Divoké zvíře je bez pána,<sup>73</sup> dokud žije na svobodě. Oproti tomu zajaté zvíře se stane zvířetem bez pána, jakmile získá svobodu a jeho vlastník ho bez prodlení a soustavně nestíhá, popřípadě nehledá ve snaze ho znovu zajmout. Takové zvíře se však i přesto nestane zvířetem bez pána, jestliže bylo označeno způsobem, který umožňuje vlastníka zjistit (například bylo zvíře očipováno, okroužkováno apod.).<sup>74</sup> Zkrocené zvíře, které vlastník nestíhá a které se ani samo k vlastníkovi v přiměřené době nevrátí, přestože mu v tom nikdo nebrání, se stává zvířetem bez pána a smí si je přivlastnit na soukromém pozemku jeho vlastník, na veřejném statku pak dokonce zcela kdokoli. Za přiměřenou dobu pro návrat zvířete k vlastníkovi se přitom považuje doba šesti týdnů.<sup>75</sup> Domácí zvíře je zvířetem opuštěným, pokud byl z okolností zřejmý vlastníkův úmysl zbavit se ho nebo jej vyhnat.<sup>76</sup> Zvíře chované v zoologické zahradě a ryba v rybníku nebo podobném zařízení, které není veřejným statkem, ovšem za zvíře bez pána považováno být nemůže.<sup>77</sup>

Od věci nikomu nepatřících (povětšinou opuštěných) je třeba odlišit věci ztracené, k nimž vlastník vlastnické právo nepozbývá a hovoří se proto o jejich nález. Podle NOZ se má totiž za to, že si každý chce podržet své vlastnictví a že nalezená věc tedy není věcí opuštěnou. Kdo tedy věc najde, nesmí ji bez dalšího považovat za opuštěnou a přivlastnit si ji.<sup>78</sup> V tomto ohledu je třeba vycházet z okolností, kdy zejména věci nižší hodnoty bývají častěji opuštěné. Takovou okolností může být i umístění věci například u odpadkových kontejnerů. Pokud je na tomto místě nalezen kupříkladu funkční televizor i značné hodnoty, půjde zpravidla o věc opuště-

<sup>72</sup> Ustanovení § 1050 NOZ.

<sup>73</sup> Zvíře bez pána je ve své podstatě věcí ničí.

<sup>74</sup> Ustanovení § 1046 NOZ.

<sup>75</sup> Ustanovení § 1047 NOZ.

<sup>76</sup> Ustanovení § 1048 NOZ.

<sup>77</sup> Ustanovení § 1049 NOZ.

<sup>78</sup> Ustanovení § 1051 NOZ.



„Kdo nabude vlastnické právo, přejímá rovněž i závady vázající na věci, které jsou zapsané ve veřejném seznamu (například v katastru nemovitostí). Jiné závady noví vlastník přejímá, jestliže je měl či mohl z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, popřípadě stanovili tak zákon. Závady, které takto nepřejdou, zanikají.

nou, kterou si může kdokoli přivlastnit.<sup>79</sup> Nebude tomu tak ale bezvýhradně.

Je-li věc ztracená, vrátí ji nálezce vlastníkovi nebo tomu, kdo ji ztratil jen proti úhradě nutných nákladů a náleznému. Jestliže není možné z okolností poznat, komu má být věc vrácena a nepovažuje-li se věc za opuštěnou (okolnosti tomu nespovídají), je nálezce povinen bez zbytečného odkladu oznámit nález obci, na jejímž území věc nalezl, a to zpravidla do tří dnů. Pokud byla však věc nalezena ve veřejné budově nebo ve veřejném dopravním prostředku, nálezce ji odevzdá provozovateli těchto zařízení, který se zachová buď jako nálezce nebo podle zvláštních právních předpisů.<sup>80</sup> Zachová-li se nálezce jiným způsobem, může to zakládat nejen občanskoprávní, ale dokonce trestněprávní odpovědnost.<sup>81</sup>

Nález odevzdané věci vyhlásí obec obvyklým způsobem, tedy například na úřední desce obecního úřadu. Nepřihlásí-li se v přiměřené době ten, kdo věc ztratil a má-li věc značnou hodnotu, učiní obec vhodné opatření, aby nález vešel v širší známost. Takovým opatřením bude zpravidla oznámení v místních nebo i regionálních či celostátních sdělovacích prostředcích.<sup>82</sup>

Zjistí-li obec sama vlastníka, zejména z nezaměnitelného označení věci, oznámí mu nález a vyzve ho, aby si věc převzal.<sup>83</sup> Obec musí v případě, že není okamžitě zjištěn vlastník či poslední držitel věci, dále rozhodnout, jak bude nalezená věc uschována. Pokud s tím souhlasí nálezce nebo jiná osoba a je-li to vhodné, může obec rozhodnout i tak, že věc bude uschována u této osoby. Věci značné hodnoty, zejména pak peníze o vyšší částce, obec odevzdá do soudní úschovy, popřípadě je uloží jiným vhodným způsobem.<sup>84</sup>

79 Může však nastat konflikt s některými zvláštními právními předpisy, v tomto případě zejména se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění (dále jen „ZoO“), který mimo jiné stanoví, že „k převzetí odpadu do svého vlastnictví je oprávněna pouze právnická osoba nebo fyzická osoba oprávněná k podnikání, která je provozovatelem zařízení k využití nebo k odstranění nebo ke sběru nebo k výkupu určeného druhu odpadu, nebo osoba, která je provozovatelem zařízení podle § 14 odst. 2 nebo provozovatelem zařízení podle § 33b odst. 1 písm. b), nebo za podmínek stanovených v § 17 též obec.“ (Ustanovení § 12 odst. 3 ZoO)

80 Ustanovení § 1052 NOZ.

81 Viz ustanovení § 219 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění, upravující skutkovou podstatu trestného činu zatažení věci.

82 Ustanovení § 1053 odst. 1 NOZ.

83 Ustanovení § 1053 odst. 2 NOZ.

84 Ustanovení § 1054 odst. 1 NOZ.

Věc, kterou nelze uschovat bez patrné škody nebo kterou lze uschovat pouze s nepochybnými náklady, se prodá ve veřejné dražbě a výtěžek se uloží buď do soudní úschovy, nebo jiným vhodným způsobem. Ještě předtím se však z něj odečtou náklady vzniklé v souvislosti s dosavadní správou věci. S neprodejnou věcí může obec naložit libovolným způsobem. To však neplatí, jde-li o věc, o níž nelze mít pochyb co do její výjimečnosti a hodnoty.<sup>85</sup>

Věc (popřípadě výtěžek za ni utržený) vydá obec včetně plodů a užitků po odečtení nákladů a nálezného tomu, kdo ji ztratil (respektive vlastníkovi), jestliže se přihlásí do jednoho roku od vyhlášení nálezu.<sup>86</sup> Tato lhůta byla oproti současné právní úpravě prodloužena celkem o šest měsíců.<sup>87</sup> Nálezný činí i nadále desetinu ceny nálezu. Má-li však ztracená věc hodnotu jen pro toho, kdo ji ztratil, nebo pro jejího vlastníka (například domácí nešlechtěné zvíře), náleží nálezci nálezný podle tzv. slušného uvážení, tedy nálezný přiměřené povaze věci.<sup>88</sup>

Nepřihlásí-li se nikdo o věc do jednoho roku od vyhlášení nálezu, nepozbývá vlastník své vlastnické právo, jako tomu bylo dříve (a to dokonce po uplynutí šesti měsíců od odevzdání věci – nikoliv od vyhlášení nálezu!), ale nálezce, obec nebo jiná osoba, již byla věc svěřena, s ní může nakládat jako poctivý držitel. Jedná se o způsob nakládání jako by se jednalo o vlastníka, kterým se však tato osoba doposud nestala. Výjimku v tomto ohledu tvoří nález peněz nebo případ, kdy došlo ke zpeněžení věci.<sup>89</sup>

Jestliže se vlastník (respektive ten, kdo věc ztratil) přihlásí o věc po uplynutí doby jednoho roku od vyhlášení nálezu a před uplynutím tří let od vyhlášení nálezu, vydá se mu věc nebo výtěžek za ni stržený po zaplacení nákladů a nálezného.<sup>90</sup> Pokud uplynou tři roky od vyhlášení nálezu, získá vlastnické právo ke ztracené věci nebo k výtěžku za ni utrženém nálezce, obec nebo

85 Ustanovení § 1054 odst. 2 NOZ.

86 Ustanovení § 1055 NOZ.

87 Ustanovení § 135 odst. 1 ObčZ stanoví: „Kdo najde ztracenou věc, je povinen ji vydat vlastníkovi. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji obci, na jejímž území k nálezu došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví této obce.“

88 Ustanovení § 1056 odst. 2 NOZ.

89 Ustanovení § 1057 odst. 1 NOZ.

90 Ustanovení § 1057 odst. 2 NOZ.

Velice zásadní změnou oproti současné právní úpravě, kdy stavba na cizím pozemku bývala vypořádána různými možnými způsoby, je zavedení nového pravidla, podle kterého připadá stavba zřízená na cizím pozemku vlastníkovu pozemku. Vlastník pozemku je v takovém případě povinen nahradit osobě, která stavbu zřídila, účelně vynaložené náklady, to ovšem pouze tehdy, byla-li tato osoba v dobré víře.

jiná osoba, které byla věc svěřena.<sup>91</sup> Oproti dosavadní právní úpravě tak došlo k výraznému posílení vlastnických práv ke ztracené věci. Rovněž se vlastníkem ztracené věci nemusí stát nutně pouze obec, ale také i jiná osoba, zejména nálezce.

Jestliže nálezce prohlásí obci, že nalezenou věc nabýt nechce, přechází jeho právo věc nebo výtěžek za ni utržený užívat a nabýt na obec, na jejímž území došlo k nález. Nabytím vlastnického práva obcí vzniká povinnost zaplatit nálezci nálezně.<sup>92</sup> Nálezci, který však nález neoznámí, přisvojí si jej nebo jinak poruší své povinnosti vyplývající mu z nález, nenděží úhrada a nálezně, ani nemůže nález užívat nebo k němu nabýt vlastnické právo, čímž není dotčena jeho povinnost nahradit škodu.<sup>93</sup>

Pokud nalezne nějakou věc několik osob zároveň, jsou oprávněny i zavázány společně a nerozdílně. Takovým spolunálezcem je i ten, kdo věc spatřil a snažil se jí získat, přestože se jí ale dříve chopil někdo jiný.<sup>94</sup>

Zvláštní ustanovení platí ohledně nález ztraceného zvířete. Pokud je nalezeno zvíře, u kterého je zjevné, že mělo vlastníka (zpravidla proto nepůjde o zvíře divoké), oznámí nález bez zbytečného odkladu obci, nelze-li z okolností poznat, komu má být vráceno.<sup>95</sup> Pokud bylo nalezeno zvíře zjevně určené k zájmovému chovu a nepřihlásí-li se o ně někdo do dvou měsíců od vyhlášení nález, získává k němu nálezce vlastnické právo. Prohlásí-li nálezce obci, že zvíře nechce a svěří-li obec zvíře neodvolatelně osobě provozující útulek pro zvířata, může s ním tato osoba volně nakládat, pokud se o něj nikdo nepřihlásí do čtyř měsíců ode dne, kdy jí bylo zvíře svěřeno. Byl-li ale nález vyhlášen až po předání zvířete, počne lhůta běžet teprve od vyhlášení nález.<sup>96</sup> Tyto zvláštní lhůty platí s ohledem na zvláštní povahu zvířete.

Další zvláštní ustanovení platí pro nález věci skryté, která nebyla ztracena, ale uložena svým vlastníkem či držitelem. Nálezci v takových případech nenáleží nálezně, jestliže vlastník věci o jejím úkrytu věděl.<sup>97</sup> Není-li zřejmé,

komu skrytá věc patří, je nálezce povinen její nalezení oznámit v tomto případě nejen obci, ale také vlastníkovu pozemku. Za spolunálezce věci je v tomto případě považován současně totiž i vlastník pozemku, na kterém došlo k nález.<sup>98</sup> Nepřipadne-li skrytá věc podle jiných právních předpisů do vlastnictví státu, kraje nebo obce, ujednájí si mezi sebou nálezce a vlastník pozemku, kdo z nich si věc ponechá. Druhá osoba následně vyplatí polovinu ceny věci. Nevzniká zde tedy spoluvlastnictví, jehož vznik by v těchto případech nebyl vhodný. Pokud se nálezce a vlastník pozemku společně nedohodnou, náleží věc vlastníku pozemku a ten nálezci vyplatí polovinu její ceny.<sup>99</sup> Do vlastnictví státu, kraje či obce připadne nalezená věc zejména v případech nálezů s kulturní, historickou či jinou podobnou hodnotou.

Nálezcem skryté či ztracené věci není osoba zjednaná pouze k jejímu nalezení. Takové osobě proto náleží jen odměna za samotnou činnost spočívající v hledání, pokud byla ujednána.<sup>100</sup>

Právní úprava přivlastnění a nález věci je tak oproti současné právní úpravě propracovanější, podrobnější a chrání více vlastníka věci ztracené či skryté. Současně také dává širší práva nálezci a dalším zainteresovaným osobám, které lépe motivuje k aktivní činnosti v souladu s právní úpravou. V dosavadní právní praxi bývalo poměrně časté porušování ustanovení o nález věci, jelikož ty nezohledňovaly běžnou praxi, ani rozmanitost životních situací.

## 5. PŘÍRŮSTEK

Současná právní úprava stanoví o přírůstku pouze to, že ten náleží vlastníku věci, i když byl oddělen od věci hlavní.<sup>101</sup> Zpracování a smísení je pak obsahem dalšího jediného ustanovení<sup>102</sup>, na které navazuje úprava stavby na cizím pozemku (tzv. neoprávněná stavba).<sup>103</sup> Tento stav není dostatečný a NOZ proto přináší podrobnější právní úpravu nabytí vlastnického práva přírůstkem věci.

91 Ustanovení § 1057 odst. 3 NOZ.

92 Ustanovení § 1060 NOZ.

93 Ustanovení § 1061 NOZ.

94 Ustanovení § 1062 NOZ.

95 Ustanovení § 1058 NOZ.

96 Ustanovení § 1059 NOZ.

97 Ustanovení § 1063 NOZ.

98 Ustanovení § 1064 ods.1 1 NOZ.

99 Ustanovení § 1064 odst. 2 NOZ.

100 Ustanovení § 1065 NOZ.

101 Ustanovení § 135a ObčZ.

102 Ustanovení § 135b ObčZ.

103 Ustanovení § 135c ObčZ.



Na návrh vlastníka pozemku může soud rozhodnout o tom, že ten kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ačkoli k tomu neměl právo, ji musí vlastním nákladem odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Při tom se ale přihlíží zejména k tomu, zda došlo ke zřízení stavby v dobré víře.

Přirůstek věci NOZ dělí na přirůstek:

- (a) přirozený, který se liší podle toho, zda jde o přirůstek k nemovité či movité věci;
- (b) umělý; a
- (c) smíšený.

Přirozeným přirůstkem nemovité věci může být například úroda. Plody, které pozemek sám od sebe vydává, aniž je obděláván, náleží vždy vlastníkovu pozemku. Totéž platí i o dalších přirozených plodech jiných nemovitých věcí.<sup>104</sup> Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Pokud se ale kmen nachází na hranici více pozemků, je strom společný.<sup>105</sup>

Nemovitá věc může být také rozšířena v podobě tzv. naplaveniny nebo při strži, což jsou situace sice nepříliš časté, přesto v praxi nastávají. Pro tyto případy NOZ stanoví, že zemina naplavená na břeh náleží vlastníkovu pobřežního pozemku, což platí i o přirůstcích vzniklých případným působením větru nebo jiných přírodních sil.<sup>106</sup> Velká a zároveň rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo ve lhůtě do jednoho roku od odplavení.<sup>107</sup>

Pokud vodní tok oddělí od pozemku jeho část a v důsledku toho vznikne ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta.<sup>108</sup> Také vodní koryto vzniklé stržící nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta.<sup>109</sup>

Veškeré přirozené přirůstky movitých věcí náležejí vlastníkovu těchto věcí.<sup>110</sup> To platí rovněž pro plody, které vydává zvíře. Za oplodnění zvířete je ale možné žádat odměnu pouze v případě, že ta byla předem ujednána.<sup>111</sup>

Umělý přirůstek vzniká především zpracováním více věcí. Právní úprava NOZ je v tomto směru do značné míry za-

104 Ustanovení § 1066 NOZ.

105 Ustanovení § 1067 NOZ.

106 Ustanovení § 1068 NOZ.

107 Ustanovení § 1069 NOZ.

108 Ustanovení § 1070 NOZ.

109 Ustanovení § 1071 NOZ.

110 Ustanovení § 1072 NOZ.

111 Ustanovení § 1073 NOZ.

chována úpravě dosavadní. Věc nově vzniklá zpracováním movitých věcí několika vlastníků takovým způsobem, že zpracované věci již nelze uvést do předešlého stavu buď vůbec nebo jen se značnými náklady či ztrátou, náleží tomu, kdo materiálem nebo i jen prací více přispěl hodnotě výsledku (tedy nově vzniklé zpracované věci). Vlastník nové věci je ale povinen zaplatit tomu, kdo vlastnické právo pozbyl, hodnotu zpracované věci, a dále tomu, kdo se na výsledku podílel prací, odměnu za jeho práci.<sup>112</sup> Jestliže však zpracovatel nebyl v dobré víře, ponechává se vlastníkovu zpracované věci, aby si vybral, zda si novou věc přisvojí a nahradí druhému, co pozbyl, nebo zda mu věc za náhradu ponechá. Právo k této volbě zanikne, pokud nebude vykonáno do jednoho měsíce ode dne, kdy se vlastník o zpracování dozvěděl.<sup>113</sup>

Pokud by ani pomocí těchto pravidel nebylo možné určit vlastníka nové věci, stane se věc spoluvlastnictvím vlastníků zpracovaných věcí. Podíly se v takovém případě stanoví podle hodnot zpracovaných věcí, a jestliže to nebude možné, platí, že jsou stejné. Spoluvlastníci jsou přitom zároveň povinni zaplatit společně a nerozdílně tomu, kdo věc zpracoval, odměnu za jeho práci.<sup>114</sup> Použije-li se cizí věc pouze na opravu jiné věci, případně vlastníkovu opravené věci, který nahradí hodnotu použité cizí věci.<sup>115</sup>

Podobným způsobem jsou upraveny také případy smísení více věcí dohromady. Dojde-li tak ke smísení movitých věcí více vlastníků, že obnovení předešlého stavu není možné, ale celek lze bez porušení podstaty rozdělit na díly (typicky se jedná o vznik slitiny kovu), ponechává se každému na vůli, zda si svou poměrnou část oddělí, nebo bude požadovat, co zbylo. Pokud nebyla osoba, která věci smísila, v dobré víře, má vlastník právo přenechat jí svůj podíl na smísené věci za plnou náhradu. Právo volby vlastníka věci zanikne, pokud nebylo vykonáno do jednoho měsíce ode dne, kdy se vlastník o smísení věci dozvěděl.<sup>116</sup>

Došlo-li ke smísení movitých věcí téhož druhu, výše uvedené pravidlo se nepoužije, a na vlastníky smíšených věcí přechází vlastnické právo k poměrné části věci

112 Ustanovení § 1074 NOZ.

113 Ustanovení § 1075 NOZ.

114 Ustanovení § 1076 NOZ.

115 Ustanovení § 1077 NOZ.

116 Ustanovení § 1078 NOZ.

„ Jestliže však někdo zřídil v dobré víře na cizím pozemku stavbu, přičemž vlastník pozemku o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, má právo domáhat se převodu vlastnického práva k pozemku za obvyklou (nikoliv tedy smluvní) cenu.

smísených.<sup>117</sup> Dojde tak například k nabytí vlastnického práva k poměrné části smíseného písku, cementu a jiného stejného druhu stavebního materiálu.

Kdo nebyl v dobré víře a podílel se na smísení cizích věcí, je povinen nahradit vlastníkům jejich ušlý zisk. Skutečná škoda<sup>118</sup> se hradí jen v takovém rozsahu, v jakém vlastníci nedosáhli její náhrady podle ustanovení NOZ o smísení.<sup>119</sup>

Zvláštní úprava platí také pro smísení a zpracování věcí při stavbě. Doposud v tomto ohledu platila pouze ustanovení upravující případy neoprávněné stavby na cizím pozemku<sup>120</sup>, které se nyní podařilo rozšířit i na některé případy například použití cizího materiálu. Jestliže někdo užije cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se bez ohledu na to stavba součástí pozemku. Jeho vlastník nahradí vlastníku použité věci její hodnotu.<sup>121</sup> Kdo však nebyl při použití cizí věci v dobré víře, nahradí vlastníku použité věci ušlý zisk a skutečnou škodu v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její náhrady podle ustanovení o zpracování a smísení věcí.<sup>122</sup>

Velice zásadní změnou oproti současné právní úpravě, kdy stavba na cizím pozemku bývala vypořádána různými možnými způsoby,<sup>123</sup> je zavedení nového pravidla, podle kterého připadá stavba zřízená na cizím pozemku vlastníku pozemku.<sup>124</sup> Vlastník pozemku je v takovém případě povinen nahradit osobě, která stavbu zřídila, účelně vynaložené náklady, to ovšem pouze tehdy, byla-li tato osoba v dobré víře.<sup>125</sup>

Na návrh vlastníka pozemku může soud rozhodnout o tom, že ten kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ačkoli k tomu neměl právo, ji musí vlastním nákladem odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Při tom se ale přihlíží zejména k tomu, zda došlo ke zřízení stavby v dobré víře.<sup>126</sup>

117 Ustanovení § 1079 NOZ.

118 Viz ustanovení § 2894 a násl. NOZ.

119 Ustanovení § 1080 NOZ.

120 Ustanovení § 135c ObčZ.

121 Ustanovení § 1083 odst. 1 NOZ.

122 Ustanovení § 1083 odst. 2 NOZ.

123 Ustanovení § 135c ObčZ.

124 Ustanovení § 1084 odst. 1 NOZ.

125 Ustanovení § 1084 odst. 2 NOZ. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako tzv. nepřikázaný jednatel. Viz ustanovení § 3006 a násl. NOZ.

126 Ustanovení § 1085 NOZ.

Jestliže však někdo zřídil v dobré víře na cizím pozemku stavbu, přičemž vlastník pozemku o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, má právo domáhat se převodu vlastnického práva k pozemku za obvyklou (nikoliv tedy smluvní) cenu. Rovněž vlastník pozemku má po zřizovateli stavby právo požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.<sup>127</sup> Vlastník pozemku tak musí bez zbytečného odkladu zřizovatele stavby upozornit na to, že ten není ke stavbě oprávněn, jinak bude nucen k prodeji svého pozemku, a to za cenu obvyklou.

Pokud trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje na cizí pozemek jen malou částí, stane se tato zastavěná část vlastnictvím zřizovatele stavby, byl-li zřizovatel v dobré víře. Vlastníkovi zastavěného pozemku se však musí poskytnout náhrada ve výši obvyklé ceny takto získaného pozemku.<sup>128</sup> I zde je tedy třeba dbát o důsledné chránění hranice pozemku. Vhodné bude zejména zřízení rozhrady mezi pozemky (k tomu blíže v Části 11 (Rozhrady)).

## 6. VYDRŽENÍ

K nabytí vlastnického práva dochází také tehdy, pokud oprávněná a poctivá držba trvá po určitý čas. Důležitý zde oproti dosavadní právní úpravě není pouze fakt držby oprávněné<sup>129</sup>, ale také skutečnost, že držba byla držbou poctivou. K vydržení vlastnického práva tedy dochází podle NOZ tehdy, pokud drží poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, která musí trvat u movitých věcí alespoň tři roky a u věcí nemovitých deset let.<sup>130</sup> Tyto lhůty tak odpovídají stávající právní úpravě.<sup>131</sup> Do vydržecí doby ve prospěch vydržitele se započítává i doba řádné a poctivé držby jeho případného právního předchůdce.<sup>132</sup> Držba se přerušuje v případě, že ji držitel nevykonává v průběhu vydržecí doby po dobu delší než jeden rok.<sup>133</sup> Nepoctivost právního předchůdce nebrání jeho poctivému nástupci v tom, aby ten počal vydržení dnem, kdy držbu získal.<sup>134</sup> Jak již bylo řečeno,

127 Ustanovení § 1086 NOZ.

128 Ustanovení § 1087 NOZ.

129 Ustanovení § 134 ObčZ.

130 Ustanovení § 1091 NOZ.

131 Ustanovení § 134 odst. 1 ObčZ.

132 Ustanovení § 1092 NOZ.

133 Ustanovení § 1093 NOZ.

134 Ustanovení § 1089 odst. 2 NOZ.

„K ochraně faktických stavů byl zaveden také institut tzv. mimořádného vydržení, který se vztahuje k případům, kdy tvrzené či domnělé vlastnictví trvá po značně dlouhou dobu.

držitelem je osoba, která vykonává určité právo pro sebe.<sup>135</sup> V tomto případě se jedná o soustavný výkon vlastnického práva.

K získání vlastnického práva vydržením se vyžaduje zejména pravost držby<sup>136</sup>, a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.<sup>137</sup> Vydržení tedy bude přípustné zejména v těch případech, kdy určitá osoba nenabyla vlastnické právo k určité věci jen z toho důvodu, že právní jednání bylo neplatné a tato osoba se nacházela v dobré víře v oprávněnost a platnost tohoto převodu.

Jestliže zůstavitel nabyl k věci pouze nepravou držbu (tedy pokud se například prokáže, že získal držbu lstí), nemůže vlastnické právo vydržet ani jeho dědic, ačkoli ji držel poctivě. Toto pravidlo platí stejně i pro všeobecného právního nástupce právnické osoby, tedy pro případy přeměn právnických osob.<sup>138</sup>

K ochraně faktických stavů byl zaveden také institut tzv. mimořádného vydržení, který se vztahuje k případům, kdy tvrzené či domnělé vlastnictví trvá po značně dlouhou dobu. Může se jednat například o osobu, která sice drží movitou věc, ale není s to dokázat svůj vlastnický titul proti tomu, kdo jeho vlastnictví popírá. Pro takové případy stanoví NOZ pravidlo, podle kterého uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí (tedy šest let u věcí movitých a dvacet let u věcí nemovitých), vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se má jeho držba zakládat. To však neplatí, pokud je mu prokázán nepoctivý úmysl.<sup>139</sup>

## 7. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

Nejčastějším způsobem nabytí vlastnického práva bývá v praxi zejména jeho převod. Z tohoto hlediska se musí rozlišovat převod vlastnického práva k věcem zapsaným a nezapsaným do veřejného seznamu. Vlastnické právo k věci zapisované do veřejného seznamu se nabývá až

135 Ustanovení § 987 NOZ.

136 Ustanovení § 993 NOZ o pravosti držby stanoví: „Neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ní vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.“

137 Ustanovení § 1090 odst. 1 NOZ.

138 Ustanovení § 1090 odst. 2 NOZ.

139 Ustanovení § 1095 NOZ.

zápisem práva do příslušného veřejného seznamu.<sup>140</sup> Takovým seznamem bude typicky katastr nemovitostí.

Pokud převede strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám vlastnické právo k věci nezapsané ve veřejném seznamu, nabývá vlastnické právo ta osoba, které převodce vydal věc jako první. Není-li ale nikdo takový, pak je vlastníkem převáděné věci osoba, se kterou byla uzavřena smlouva, jejíž účinnost nastala nejdříve.<sup>141</sup> Jestliže určitá strana převedla vlastnické právo k věci zapisované do veřejného seznamu postupně několika osobám, vlastníkem se stane ten, kdo byl v dobré víře a k jehož zápisu do veřejného seznamu došlo jako první.<sup>142</sup>

Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí již samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže bylo jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.<sup>143</sup> Věc určená jednotlivě je totiž dostatečně určitou. U věcí movitých určených podle druhu se však vlastnické právo nabývá nejdříve okamžikem, kdy lze věc určit dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu.<sup>144</sup> Přebývá-li se vlastnické právo k movité věci zapisované do veřejného seznamu, nabývá se k ní vlastnické právo zásadně až zápisem do takového seznamu.<sup>145</sup>

Zvláštní ustanovení platí pro převádění a nabývání vlastnického práva k cennému papíru. U cenného papíru na doručitele se vlastnické právo převádí smlouvou k okamžiku jeho předání<sup>146</sup>, zatímco u cenného papíru na řad dochází k převodu a nabytí rubopisem a současně smlouvou k okamžiku jeho předání.<sup>147</sup> Vlastnické právo k cennému papíru na jméno je převáděno již samotnou smlouvou k okamžiku účinnosti.<sup>148</sup> U zakniho-

140 Ustanovení § 1105 NOZ.

141 Ustanovení § 1100 odst. 1 NOZ.

142 Ustanovení § 1100 odst. 2 NOZ.

143 Ustanovení § 1099 NOZ.

144 Ustanovení § 1101 NOZ.

145 Ustanovení § 1102 NOZ.

146 Ustanovení § 1103 odst. 1 NOZ.

147 Ustanovení § 1103 odst. 2 NOZ. O náležitostech rubopisu a jeho přijetí, jakož i o tom, kdo je z rubopisu oprávněn a jak toto oprávnění prokazuje, platí ustanovení právního předpisu upravujícího směňky, tedy zákon č. 191/1950 Sb., směnečný a šekový, v platném znění (dále jen „Zákon směnečný a šekový“). Převodce cenného papíru však ručí za uspokojení práv z cenného papíru jen, je-li k tomu zvlášť zavázán.

148 Ustanovení § 1103 odst. 3 NOZ.

„Vlastnické právo k věci zapisované do veřejného seznamu se nabývá až zápisem práva do příslušného veřejného seznamu. Takovým seznamem bude typicky katastr nemovitostí.

vaného cenného papíru je tímto okamžikem zápis na účet vlastníka. Zapisuje-li se zaknihovaný cenný papír také na účet zákazníků, nabývá se k němu vlastnické právo až zápisem na tomto účtu.<sup>149</sup>

## 8. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA OD NEOPRÁVNĚNÉHO

Podle současné právní úpravy platné pro obchodní závazkové vztahy nabývá kupující vlastnické právo mimo jiné v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabyt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.<sup>150</sup> Dotyčné pravidlo však platí pouze v případě koupě, a to jen v obchodních závazkových vztazích. Taková právní úprava zakládá ničím neodůvodněný nepoměr ochrany dobré víry při úplatném nabytí v podnikatelském a mimopodnikatelském styku.<sup>151</sup>

NOZ proto zavádí jako další z možných způsobů nabytí vlastnického práva nabytí vlastnického práva od neoprávněného, který oproti ObchZ zásadním způsobem podrobně rozpracovává a který již nadále nečiní rozdíl mezi podnikatelem a spotřebitelem.

Vlastníkem věci se tak podle NOZ stane i ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a který 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; (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; a/ nebo (f) při obchodu na komoditní burze.<sup>152</sup>

Pokud však někdo získá v dobré víře za úplatu použitou movitou věc od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje s takovými věcmi, je povinen ji vydat vlastníkovi, který

prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu byla věc odňata svémocně a že od ztráty nebo odnětí věci uplynuly nejvýše tři roky.<sup>153</sup> Získá-li někdo movitou věc za jiných okolností, stane se jejím vlastníkem, prokáže-li dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. Ani to by však neplatilo, jestliže by vlastník prokázal skutečnost, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.<sup>154</sup> Vlastnického práva ani dobré víry právního předchůdce se také nemůže ke svému prospěchu dovolávat ten, kdo věc získal s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného.<sup>155</sup>

V praxi se často pro případy nabytí vlastnického práva od neoprávněného hovoří o nabytí vlastnického práva od nevlastníka, což však není přesné, jelikož i například komisionář může vlastnické právo k určité věci převést druhé straně vlastním jménem, přestože není vlastníkem věci.

Základní podmínkou pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného je skutečnost, že se jedná o věc nezapisovanou do veřejného seznamu a dále existence dobré víry nabyvatele v oprávnění druhé strany věc převést. K nabytí takové věci pak musí dojít za některé z předpokládaných okolností, z nichž v praxi bude zřejmě nejčastější nabytí od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, tedy například koupě věci v zastavárně, ale i v jiném typu obchodů, a dále nabytí věci za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil (například zapůjčením automobilu). Dobrá víra nabyvatele je pak prolomena v případech, kdy se jedná o vlastnické právo získávané za úplatu k věci použité od podnikatele, který s takovými věcmi běžně obchoduje. Zde se jedná typicky o prodej věcí v tzv. zastavárnách a původní vlastník se může domáhat vydání věci, prokáže-li, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu byla odňata svémocně, tedy nejčastěji při odcizení věci. V tomto ohledu je však omezen lhůtou tří let od ztráty věci či jejího svémocného odnětí.

Uvedené se vztahuje pouze na nabytí vlastnického práva k věcem nezapisovaným do veřejných seznamů.

149 Ustanovení § 1104 odst. 1 a 2 NOZ.

150 Ustanovení § 446 ObchZ.

151 Nabytí od neoprávněného upravovaly i některé další právní předpisy, například Zákon směnečný a šekový (článek I § 16 a 17, článek II § 19 a 22), zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, v platném znění (§ 20), nebo zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (§ 96).

152 Ustanovení § 1109 NOZ.

153 Ustanovení § 1110 NOZ.

154 Ustanovení § 1111 NOZ.

155 Ustanovení § 1112 NOZ. Podle ustanovení § 1113 NOZ se ustanovení § 1110 až 1112 „nepoužijí, pokud se jedná o investiční nástroj, cenný papír nebo listinu vystavené na doručitele nebo o věci nabyté ve veřejné dražbě, v dražbě při výkonu rozhodnutí nebo při provádění exekuce prodejem movitých věcí nebo o věci nabyté při obchodu na komoditní burze.“

” Rovněž vlastník pozemku má po zřizovateli stavby právo požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu. Vlastník pozemku tak musí bez zbytečného odkladu zřizovatele stavby upozornit na to, že ten není ke stavbě oprávněn, jinak bude nucen k prodeji svého pozemku, a to za cenu obvyklou.

Nabývání vlastnického práva k věcem do těchto seznamů zapisovaných (zejména pak do katastru nemovitostí) upravuje NOZ samostatně.<sup>156</sup>

## 9. NABÝTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA ROZHODNUTÍM ORGÁNU VEŘEJNÉ MOCI

Nabývání vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci bylo v NOZ upraveno prakticky stejným způsobem, jako to činí současná právní úprava.<sup>157</sup>

Rozhodnutím soudu, popřípadě i jiného orgánu veřejné moci, se vlastnické právo nabývá dnem, který je v rozhodnutí určen. Jestliže však takový den v rozhodnutí uveden není, nabývá se vlastnické právo dnem právní moci dotyčného rozhodnutí.<sup>158</sup>

O konkrétních případech, kdy může orgán veřejné moci rozhodnout o vzniku vlastnického práva určité osoby, se NOZ v obecných ustanoveních nezmiňuje. Ty jsou uvedeny především ve zvláštních právních předpisech, například pak v zákoně č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), v platném znění.

## 10. NĚKTERÁ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vlastnické právo každého vlastníka je omezeno zejména právy dalších osob, z nichž mezi nimi zvláštní místo zaujímají vlastnická práva vlastníků sousedních věcí. V tomto ohledu není sousedem pouze osoba, které náleží věc bezprostředně sousedící s pozemkem vlastníka nemovité věci, ale kdokoli zasazený výkonem vlastnického práva kohokoli jiného. Vlastník věci je totiž povinen zdržet se všeho, co působí tzv. imise, zejména pak vnikání odpadu, kouře, prachu, plynu, pachu, světla, stínu, hluku, otřesů a jiných podobných účinků na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku. Uvedené se týká také vnikání zvířat na sousední pozemek.<sup>159</sup>

Vedle těchto tzv. nepřímých imisí, které jsou zakázány pouze v případech překračujících míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezujících obvyklé užívání

pozemku, NOZ zcela zakazuje přímé přivádění imisí na pozemek jiného vlastníka, tedy bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o určitý zvláštní právní důvod.<sup>160</sup> Tyto přímé imise spočívají v přímém pokračování určité vlastníkovy činnosti (například ve svádění vody trativodem na sousední pozemek), zatímco imise nepřímé nejsou přímo vyvolány touto činností, ale jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (například spad popílku nebo šíření hluku).

Současná právní úprava zná přitom pouze zákaz nepřímých imisí s tím, že v příslušném ustanovení ke všemu směřuje některé další aspekty sousedských práv (ohrožení sousedovy stavby, pozemku atd.).<sup>161</sup> Výčet nepřímých imisí zůstává i nadále pouze příkladný. Jeho přílišná kazuistika byla značně zredukovaná. Například se již nepoužívá výraz „plyn, kouř a páry“, ale pouze „plyn.“ Nově se také nezmiňuje vnikání chovaných zvířat na sousední pozemek, ale vnikání jakýchkoli zvířat ze sousedního pozemku. Může se tak jednat například o vnikání přemnožených hlodavců ze sousedova pozemku, které sice nechoval, ale svou činností (respektive nečinností) způsobil jejich přemnožení a tím i podstatné omezení obvyklého užívání sousedova pozemku, které je nepřiměřené místním poměrům.

Pokud jsou imise ovšem pouze důsledkem provozu závodu nebo podobného úředně schváleného zařízení, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, ke kterým se při úředním projednávání nepřihlédlo. To však neplatí, jestliže se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém ten byl úředně schválen.<sup>162</sup> Uvedené ustanovení tak vylučuje zdržovací žalobu pro imise ze závodu úředně schváleného (nikoliv však v případě imisí přímých). Závod tak nebude možné nechat soudem uzavřít, ale jen požadovat náhradu škody, a to zásadně v penězích.

Oproti dosavadní právní úpravě NOZ výslovně stanoví, že v případě, kdy se na cizím pozemku ocitne cizí movitá věc, je vlastník pozemku povinen vydat ji bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe. V opačném případě mu alespoň musí umožnit vstup na pozemek za tím účelem, aby si věc vyhledal

156 Ustanovení § 984 a násl. NOZ.

157 Ustanovení § 132 odst. 2 ObčZ.

158 Ustanovení § 1114 NOZ.

159 Ustanovení § 1013 odst. 1 NOZ.

160 Tamtéž.

161 Ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ.

162 Ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ.

NOZ zavádí jako další z možných způsobů nabývání vlastnického práva nabytí vlastnického práva od neoprávněného, který oproti ObchZ zásadním způsobem podrobně rozpracovává a který již nadále nečiní rozdíl mezi podnikatelem a spotřebitelem.

a odnesl.<sup>163</sup> Jestliže by to vlastníkem pozemku nebylo umožněno, jednalo by se o neoprávněné zadržení věci a v úvahu by přicházela žaloba na vydání věci.

Vlastník může na cizím pozemku rovněž stíhat chované zvíře nebo i roj včel,<sup>164</sup> který je zde uveden samostatně, protože ke stíhání jednotlivé včely vlastník roje oprávněn není. Vletí-li roj včel do cizího neobsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, přičemž není v takovém případě povinen k jakékoli náhradě.<sup>165</sup> To vyplývá z povinnosti vlastníka úlu utratit roj neznámého původu.<sup>166</sup> Vlastník úlu by byl jinak nucen zaplatit vlastníkovu náhradu, ačkoli by byl současně povinen takto získaný roj utratit. Pokud věc, zvíře či roj včel nebo výkon práva k jejich zadržení způsobí na cizím pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu.<sup>167</sup> V případě movité věci ji může na pozemku zadržet, dokud neobdrží dostatečnou jistotu nebo přímo samotnou náhradu škody.<sup>168</sup>

NOZ řeší rovněž vlastnické právo k plodům stromů a keřů. Jestliže se jedná o plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek, náleží vlastníkovu sousedního pozemku. To neplatí, jedná-li se o sousední pozemek, který je veřejným statkem.<sup>169</sup> V ostatních případech je vlastníkem plodů vlastník stromů a keřů, který nabývá vlastnické právo z titulu přírůstku k věci.<sup>170</sup>

Dalším okruhem susedských vztahů, které NOZ upravuje podrobnějším způsobem než dosavadní právní úprava<sup>171</sup>, je odstraňování kořenů a větví stromů. Vlastník pozemku je oprávněn šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek ze sousedního pozemku, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Může tak ale učinit teprve poté, co o odstranění požádá vlastníka pozemku, na kterém se strom či keř nachází, a ten žádosti v přiměřené době nevyhoví.

163 Ustanovení § 1014 odst. 1 NOZ.

164 Tamtéž.

165 Tamtéž.

166 Viz vyhláška Ministerstva zemědělství České republiky č. 299/2003 Sb., o opatřeních pro předcházení a zdolávání nákaz a nemocí přenosných ze zvířat na člověka.

167 Ustanovení § 1014 odst. 2 NOZ.

168 Ustanovení § 1015 NOZ.

169 Ustanovení § 1016 odst. 1 NOZ.

170 Ustanovení §§ 1066 a 1067 NOZ.

171 Viz ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ.

Co se z odstraněných kořenů či větví získá, náleží tomu, kdo odstraňovací práce provedl.<sup>172</sup> Části jiných rostlin než keřů či stromů přesahující na sousední pozemek je souseď oprávněn odstranit i bez uvedených omezení, ovšem jen šetrným způsobem.<sup>173</sup>

Vlastník pozemku může dále po souseďovi požadovat, aby se zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Pro něco takového však musí mít rozumný důvod.<sup>174</sup> Tím by mohlo být například stínění větvemi stromu, ničení dlažby či statiky budovy prorůstáním kořenů apod. Dotyčné právo však nelze uplatnit, jestliže se na sousedním pozemku nachází les či sad, tvoří-li stromy rozhradu mezi pozemky nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle zvláštního právního předpisu.<sup>175</sup>

V souladu se stávající právní úpravou NOZ stanoví, že pozemek nesmí být upraven takovým způsobem, aby pozemek sousední ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.<sup>176</sup> Vlastník pozemku také může požadovat, aby souseď upravil svou stavbu na sousedním pozemku tak, aby z ní nestékala voda nebo nepadal sníh či led na jeho pozemek. Jestliže však stéká voda přirozeným způsobem z výše položeného pozemku, nemůže souseď žádat, aby byl kvůli tomu pozemek upraven.<sup>177</sup> Je-li naopak pro níže položený pozemek nutný přítok vody, nesmí být vlastníkem výše položeného pozemku bráněno odtoku v takovém rozsahu, ve kterém ten sám vodu nepotřebuje.<sup>178</sup>

Vlastník pozemku může dále po svém souseďovi požadovat, aby se zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti hranice pozemků. Opět pro to musí ale existovat rozumný důvod.<sup>179</sup> V době, v rozsahu

172 Ustanovení § 1016 odst. 2 NOZ.

173 Ustanovení § 1016 odst. 3 NOZ.

174 Ustanovení § 1017 odst. 1 NOZ. Pokud tak nestanoví jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky 3 metry jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 metry a pro ostatní stromy 1,5 metru.

175 Ustanovení § 1017 odst. 2 NOZ. Zvláštním právním předpisem může být například zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

176 Ustanovení § 1018 NOZ.

177 Ustanovení § 1019 odst. 1 NOZ.

178 Ustanovení § 1019 odst. 2 NOZ.

179 Ustanovení § 1020 NOZ.



„Vlastníkem věci se tak podle NOZ stane i ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a který 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; (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; a/nebo (f) při obchodu na komoditní burze.

a způsobem nezbytným k údržbě či k hospodaření na sousedním pozemku je soused povinen umožnit vstup na svůj pozemek, jestliže není možné tohoto účelu dosáhnout jinak. Případnou škodu hradí osoba oprávněná.<sup>180</sup>

Také v případě, že se stavba nemůže stavět nebo bourat, popřípadě se nemůže provést její oprava či obnova jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo požadovat po sousedovi, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné. Takové žádosti ale nemusí být vyhověno, jestliže sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku převyšuje zájem na provedení prací.<sup>181</sup>

Vlastník pozemku je rovněž povinen 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. Z uvedeného způsobu užívání cizího pozemku ovšem nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval. Jestliže ale v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, je vlastník oprávněn žádat náhradu škody.<sup>182</sup> Takové úředně schválené zařízení však již na žádost vlastníka pozemku nebude odstraněno.

## 11. ROZHRADY

Zcela nově upravuje NOZ také rozhrady tvořící hranice mezi pozemky. Má se za to, že ploty, zdi, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.<sup>183</sup> Je tedy možné prokázat i opak. Například tedy ve smlouvě, kterou dochází k rozdělení pozemku na více částí, lze i uvést, že rozhrada patří jen některému z vlastníků pozemků.

Společnou zeď může užívat každý na své straně do poloviny její tloušťky a zřídit v ní výklenky na místech, kde na druhé straně chybí. Nesmí se však učinit nic, co by zeď ohrozilo nebo čím by se sousedovi překázelo v užívání jeho části.<sup>184</sup> Tam, kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je jejich vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem,

co je jeho.<sup>185</sup> Vlastník je povinen udržovat rozhradu v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda. Není však povinen znovu ji postavit či obnovit. Dojde-li ale k takovému narušení rozhrady, že hrozí neznatelnost hranice mezi pozemky, může kterýkoli ze sousedů požadovat její opravu nebo obnovení.<sup>186</sup>

Pokud jsou hranice mezi pozemky neznatelné či pochybné, je kterýkoli ze sousedů oprávněn požadovat, aby soud hranici určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit takovýmto způsobem, určí hranici podle slušného uvážení.<sup>187</sup> Je proto třeba, aby si každý vlastník pozemku důsledně chránil své vlastnické právo a proti případnému rušiteli se okamžitě bránil, protože v opačném případě může nastat držba části pozemku sousedem a při následném určení hranic pozemků ze strany soudu lze poměrně snadno ztratit vlastnické právo k takto vymezené části.

Na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovu povinnost pozemek oplotit, je-li to třeba k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva, nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.<sup>188</sup> Jedná se v zásadě o stejnou úpravu uložení povinnosti oplotit pozemek, jakou stanoví i současná právní úprava.<sup>189</sup>

## 12. NEZBYTNÁ CESTA

Vlastník nemovité věci, na které nelze řádně hospodařit nebo ji jinak řádně užívat proto, že není dostatečným způsobem spojena s veřejnou cestou, může žádat souseda, aby mu za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.<sup>190</sup> Nezbytná cesta je institutem svou povahou zcela výjimečným, sloužícím k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného.

Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu odpovídajícím potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i ve formě služebnosti (dnes tzv. věcného břemene). Při tom musí být ale dbáno, aby

185 Ustanovení § 1025 NOZ.

186 Ustanovení § 1026 NOZ.

187 Ustanovení § 1027 NOZ.

188 Ustanovení § 1027 NOZ.

189 Ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ.

190 Ustanovení § 1029 odst. 1 NOZ.

180 Ustanovení § 1021 NOZ.

181 Ustanovení § 1022 NOZ.

182 Ustanovení § 1023 NOZ.

183 Ustanovení § 1024 odst. 1 NOZ.

184 Ustanovení § 1024 odst. 2 NOZ.

” NOZ zcela zakazuje přímé přivádění imisí na pozemek jiného vlastníka, tedy bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o určitý zvláštní právní důvod.

soused byl zřízením nebo užíváním takto zřízené cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek tím co nejméně zasažen.<sup>191</sup>

Za nezbytnou cestu náleží tomu, na jehož pozemku se zřizuje, úplata a případně také odčinění újmy. Pokud se takto povolí užívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu. Ten, v jehož prospěch došlo k povolení nezbytné cesty, poskytne také přiměřenou jistotu za případné způsobené škody. Takovou povinnost ale nemá, je-li zjevné, že škoda na dotčeném pozemku vůbec nevznikne. Uvedená plnění přísluší rovněž osobám, jejichž věcné nebo i jiné právo bylo zřízením nezbytné cesty dotčeno.<sup>192</sup>

Soud nezbytnou cestu nepovolí, pokud by škoda na nemovité věci souseda zřejmě převýšila výhodu nezbytné cesty. Ke vzniku nezbytné cesty rovněž nedojde tehdy, způsobil-li si nedostatek přístupu ten, kdo o nezbytnou cestu žádá ze své hrubé nedbalosti nebo dokonce úmyslně.<sup>193</sup> Taková situace může nastat například, pokud vlastník pozemku jeho část prodá, bez toho, aniž by myslel na dostatečné spojení s veřejnou cestou a následně žádá po svém sousedovi zřízení nezbytné cesty. Pak se bude pravděpodobně jednat alespoň o hrubou nedbalost žadatele. Soud nepovolí nezbytnou cestu ani tehdy, pokud se o její zřízení žádá pouze za účelem pohodlnějšího spojení.<sup>194</sup> Povolit nelze také cestu přes prostor uzavřený za účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup či přes pozemek, kde by veřejný zájem bránil jejímu zřízení.<sup>195</sup> Nebude tak možné zřídit nezbytnou cestu například přes fotbalové hřiště, ohradu s dobyt看 apod.

Jestliže je nemovitá věc obklopena bez přístupu několika sousedními pozemky, soud povolí nezbytnou cestu pouze přes jeden z nich. Ten se přitom vybere podle nejpřirozenějšího přístupu za současného zřetele k dalším okolnostem. Ztratí-li nemovitá věc spojení s veřejnou cestou z toho důvodu, že byl pozemek rozdělen, je možné žádat nezbytnou cestu, ale jen po osobě, která se na dělení podílela a bezúplatně.<sup>196</sup> Bylo by totiž nesmyslné, aby rozhodnutím stran došlo k situaci, kdy bude dotčena třetí

osoba, ačkoli tyto strany mohly vzniklý problém vyřešit bez obtěžování osoby nezúčastněné na jejich právním jednání.

Při pomnutí příčiny, pro kterou byla nezbytná cesta povolena, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku právo nezbytné cesty zruší.<sup>197</sup> Při zániku nezbytné cesty se již zaplacená úplata nevrací. Složená jistota se ale vypořádá. Byla-li úplata sjednána ve splátkách, zaniká povinnost platit další úplatu, která při zániku nezbytné cesty není splatná.<sup>198</sup>

### 13. VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vyvlastnění a omezení vlastnického práva podle NOZ převzalo do značné míry stávající právní úpravu<sup>199</sup> a došlo tak pouze k některým drobnějším upřesněním. Tyto případy zůstávají nadále rozděleny na použití cizí věci ve stavu nouze nebo při naléhavém veřejném zájmu a na omezení nebo i vyvlastnění vlastnického práva.

Vlastníkovu věc lze ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu a na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít, pokud účelu nelze dosáhnout jiným způsobem.<sup>200</sup> Takové opatření je tedy jednak pouze dočasné, jednak povětšinou zcela mimořádné.

Ve veřejném zájmu, který není možné uspokojit jiným způsobem, lze vlastnické právo také omezit nebo dokonce vyvlastnit. Něco takového lze však jen na základě zákona.<sup>201</sup> Opačná úprava by odporovala výslovnému znění Listiny základních práv a svobod.<sup>202</sup>

Za omezení vlastnického práva stejně jako za vyvlastnění věci náleží vlastníkovi vždy plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl majetek vlastníka opatřeními dotčen. Náhrada se poskytuje zásadně v penězích. Jiným způsobem je poskytována, pokud si to strany ujednaly.<sup>203</sup>

191 Ustanovení § 1029 odst. 2 NOZ.

192 Ustanovení § 1030 NOZ.

193 Ustanovení § 1032 odst. 1 NOZ.

194 Tamtéž.

195 Ustanovení § 1032 odst. 2 NOZ.

196 Ustanovení § 1033 NOZ.

197 Ustanovení § 1034 NOZ.

198 Ustanovení § 1035 NOZ.

199 Ustanovení § 128 ObčZ.

200 Ustanovení § 1037 NOZ.

201 Ustanovení § 1038 NOZ.

202 Článek 11 odst. 4 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, v platném znění.

203 Ustanovení § 1039 NOZ.

„Značný význam však může mít také možnost nechat určit hranice pozemku soudem podle posledního pokojného stavu, což klade na vlastníka pozemku zvýšené nároky na neustálé bránění těchto hranic. V opačném případě totiž může dojít k přisvojení si části pozemku ze strany souseda.

#### 14. OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA

Dosavadní právní úprava stanovila pouze, že vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Za takové právo byla považována zejména možnost domáhat se vydání věci na tom, kdo ji neprávem zadržoval.<sup>204</sup> I podle NOZ může být ten, kdo věc neprávem zadržuje, vlastníkem žalován, aby ji vydal.<sup>205</sup> Žalovat o vydání věci však nadále nemůže osoba, která věc svým jménem nabyvateli zcizila (například jejím prodejem), aniž by byla vlastníkem věci, a teprve poté k ní vlastnické právo získala.

Proto se také výslovně stanoví, že nabytím vlastnického práva zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem věci.<sup>206</sup> Uvedené pravidlo brání tomu, aby nevlastník zcizil někomu věc a poté, co získal vlastnické právo, žaloval o její vydání. Mohlo by se jednat například o situaci, kdy vlastník věc zapůjčí, po určité době žádá její vydání zpět, ale jelikož vypůjčitel již věc prodal, zaplatí její cenu zapůjčitelu a jako její nový vlastník by jinak mohl žalovat vydání této věci nabyvatele, který byl přitom v dobré víře. Něco takového nemůže podle NOZ nastat.

Pokud se někdo domáhá vydání věci, musí ji popsat takovými znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu.<sup>207</sup> Vydání movité věci, již takto rozeznat nelze,<sup>208</sup> se lze domáhat, jen pokud je možné z okolností poznat vlastnické právo osoby právo uplatňující a zároveň i nedostatek dobré víry toho, na kom se požaduje vydání věci.<sup>209</sup> V těchto případech může být tedy vhodnější použít namísto žaloby na vydání věci žalobu o náhradu škody (újm) v penězích.

Vlastník věci je rovněž oprávněn domáhat se právní ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.<sup>210</sup> Typicky se bude jednat o rušení vlastnického práva ve formě přímých či nepřímých imisí. Zásah do vlastnického práva může mít ale i docela jinou podobu.

Chráněno není pouze skutečné vlastnické právo, ale také

204 Ustanovení § 126 odst. 1 ObčZ.

205 Ustanovení § 1040 odst. 1 NOZ.

206 Ustanovení § 1040 odst. 2 NOZ.

207 Ustanovení § 1041 odst. 1 NOZ.

208 Zejména jedná-li se o peníze nebo cenné papíry na doručitele.

209 Ustanovení § 1041 odst. 2 NOZ.

210 Ustanovení § 1042 NOZ.

vlastnické právo domnělé (tedy právo držby, respektive práva držitele určité věci). Na toho, kdo získal držbu vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na vlastníka proti osobě, která mu věc zadržuje nebo ho jinak ruší, aniž by k tomu měla zvláštní právní důvod, popřípadě pokud k tomu má právní důvod stejně silný či slabší.<sup>211</sup> Při střetu práv více držitelů se tedy musí zvážit, kdo má právní důvod k držbě silnější a kdo slabší. Z tohoto hlediska je stanoveno, že bezúplatné nabytí držby je právním důvodem slabším, nežli nabytí držby úplatně.<sup>212</sup>

Práva náležející jinak vlastníkovu mohou uplatnit rovněž osoby, které mají věc u sebe, a to svým vlastním jménem.<sup>213</sup> Věc může mít někdo u sebe i z jiných právních důvodů, než je vlastnické právo k věci. Takovým důvodem bude typicky nájem či výpůjčka. Jelikož se ale jedná o věcněprávní ochranu (ochranu vůči všem), je pro jistotu vyjádřeno, že jde o právo vlastníka na ochranu, které se osoba, jejíž právo je opřeno jen o smluvní vztah<sup>214</sup>, domáhá pouze vlastním jménem.

#### 15. ZÁVĚR

Právní úprava vlastnického práva podle NOZ je oproti dosavadní právní úpravě dalece propracovanější, což ovšem v některých případech přináší také její značnou kazuistiku. To je patrné jednak v případě jednotlivých způsobů nabývání vlastnického práva (nález či ztráta jednotlivých druhů zvířat, naplavenina či strž zeminy atd.), jednak při řešení některých druhů sousedských vztahů (spoluvlastnictví zdi, trhání plodů ze stromu na sousedově pozemku aj.).

Za nejdůležitější změny ve vlastnickém právu vedle rozšíření a zobecnění pojmu věci lze považovat zejména možnost nabývání vlastnického práva i od neoprávněného. Značný význam však může mít také možnost nechat určit hranice pozemku soudem podle posledního pokojného stavu, což klade na vlastníka pozemku zvýšené nároky na neustálé bránění těchto hranic. V opačném případě totiž může dojít k přisvojení si části pozemku ze strany souseda.

Podobně je tomu i u sousedovy stavby, kterou pokud je

211 Ustanovení § 1043 odst. 1 NOZ.

212 Ustanovení § 1043 odst. 2 NOZ.

213 Ustanovení § 1044 NOZ.

214 Například nájemní smlouvu či smlouvu o výpůjčce.

” Vlastník pozemku si tak musí chránit hranice pozemku a veškerá práva související a vyplývající z jeho vlastnictví k němu, a to důsledněji než kdy dříve.

zasaženo v dobré víře na vlastníkův pozemek, nabývá soused vlastnické právo k přestavěnému pozemku (tzv. přestavek). Ačkoli je následně zřizovatel stavby za zabraný pozemek povinen zaplatit, není taková situace v zájmu vlastníka dotčené nemovité věci. Vlastník pozemku si tak musí chránit hranice pozemku a veškerá práva související a vyplývající z jeho vlastnictví k němu, a to důsledněji než kdy dříve.



Gabriel Achour

Tel.: +420 270 006 111

Fax: +420 270 006 122

Email: [gabriel.achour@achourpartners.com](mailto:gabriel.achour@achourpartners.com)