

Univerzita Pardubice
Fakulta chemicko-technologická

Práva a povinnosti vlastníka
Veronika Hloušková

Bakalářská práce
2014

University of Pardubice
Faculty of Chemical Technology

The rights and obligations of the owner
Veronika Hloušková

Bachelor thesis
2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika Hloušková**
Osobní číslo: **C11938**
Studijní program: **B2807 Chemické a procesní inženýrství**
Studijní obor: **Ekonomika a management chemických a potravinářských podniků**
Název tématu: **Práva a povinnosti vlastníka**
Zadávací katedra: **Katedra ekonomiky a managementu chemického a potravinářského průmyslu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Vymezení základních pojmů.
2. Právní úprava vlastnického práva na území České republiky.
3. Rozbor práv a povinností vlastníka.
4. Zhodnocení práv a povinností vlastníka.
5. Shrnutí a závěr.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **cca 40 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

1. FIALA, J. a kol. Lexikon občanského práva. Ostrava : Sagit, 1997. str. 495. ISBN 80-7208-002-4.
2. FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Brno : Doplněk, 1998. str. 404. ISBN 80-7239-002-3.
3. FIALA, J., HRUŠÁKOVÁ, M. a kol. Občanské právo. Praha : ASPI, a.s., 2006. str. 948. ISBN 80-7357-212-5.
4. HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2013, str. 308. ISBN 978-80-7380-377-3.
5. KINCL, J. a kol. Římské právo, 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995. str. 386. ISBN 80-7179-031-1.
6. KLÍMA, Karel. Ústavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2006. 759 str. ISBN 80-738-0000-4.
7. KNAPP, V. a kol. Občanské právo hmotné, svazek I. Praha : CODEX, 1997. str. 349. ISBN 80-85963-31-0.
8. SCHELLE, K., TAUCHEN, J. Základy občanského práva. Ostrava : Key Publishing, 2010. str. 227. ISBN 978-807-4180-668.
9. Listina základních lidských práv a svobod.
10. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Vedoucí bakalářské práce:

JUDr. Ing. Jiří Klavík

Katedra ekonomiky a managementu chemického a potravinářského průmyslu

Datum zadání bakalářské práce: **25. února 2014**

Termín odevzdání bakalářské práce: **18. července 2014**



prof. Ing. Petr Lošťák, DrSc.
děkan

L.S.



doc. Ing. Lenka Branská, Ph.D.
vedoucí katedry

V Pardubicích dne 25. února 2014

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 18. 7. 2014



Veronika Hloušková

Poděkování:

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu mé práce, JUDr. Ing. Jiřímu Klavíkovi za to, že se mi z jeho strany dostalo skvělého vedení, pomoci a odborných rad při zpracování této práce.

ANOTACE

Svoji bakalářskou práci jsem vypracovala na téma Práva a povinnosti vlastníka. Na začátku práce jsem rozebrala obecnou charakteristiku vlastnického práva, kam jsem zařadila historii, pojem a předmět vlastnického práva. Dále jsem rozebrala právní úpravu vlastnického práva v ČR. Na závěr došlo k rozboru a zhodnocení práv a povinností vlastníků. Při práci jsem vycházela z platného občanského zákoníku, který nabyl účinnosti k 1. 1. 2014.

KLÍČOVÁ SLOVA

Vlastnictví, vlastnické právo, občanský zákoník, vlastník

TITLE

The rights and obligations of the owner

ANNOTATION

This Bachelor's Thesis deals with the rights and obligations of the owner. Firstly, it analyzes general characteristics of the owner's rights. Namely, it analyzes history, the notion and the subject of property rights. Furthermore, it examines legislation of property law in the Czech Republic. Finally, it explains and evaluates the rights and obligations of the owner. This Bachelor's Thesis is based on the valid Civil Code, which came into force on the 1st January 2014.

KEYWORDS

Property, property law, the Civil Code, the owner

OBSAH

| | |
|--|----|
| ÚVOD..... | 10 |
| 1 OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO PRÁVA..... | 11 |
| 1.1 Historie vlastnického práva..... | 11 |
| 1.2 Pojem vlastnického práva | 13 |
| 1.3 Předmět vlastnického práva | 15 |
| 1.3.1 Pojem věc..... | 15 |
| 1.3.2 Atributy vlastnictví | 17 |
| 2 PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICKÉHO PRÁVA V ČR..... | 19 |
| 2.1 Vlastnické právo a jeho právní úprava..... | 19 |
| 2.2 Ochrana vlastnického práva | 21 |
| 2.3 Nabytí vlastnického práva..... | 23 |
| 2.3.1 Nabývání smlouvou | 24 |
| 2.3.2 Nabývání děděním | 25 |
| 2.3.3 Nabývání na základě jiných právních skutečností..... | 26 |
| 3 ROZBOR PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKA | 30 |
| 3.1 Obsah vlastnického práva | 30 |
| 3.2 Práva vlastníka | 31 |
| 3.2.1 Obecně o právech vlastníka | 31 |
| 3.2.2 Právo věc držet..... | 31 |
| 3.2.3 Právo disponovat..... | 32 |
| 3.2.4 Právo věc užívat..... | 33 |
| 3.2.5 Právo brát užitky a plody | 33 |
| 3.3 Povinnosti vlastníků | 34 |
| 3.3.1 Obecně o povinnostech vlastníka | 34 |
| 3.3.2 Imise..... | 34 |
| 3.3.3 Větvě a kořeny stromů..... | 36 |
| 3.3.4 Vstup na sousedící pozemek..... | 37 |
| 3.3.5 Úpravy pozemku..... | 37 |
| 3.3.6 Pravidlo golfového míčku..... | 38 |
| 3.3.7 Rozhrady | 38 |
| 3.3.8 Nezbytná cesta | 39 |
| 3.3.9 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva..... | 41 |

| | | |
|-----|--|----|
| 4 | ZHODNOCENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKA | 43 |
| 4.1 | Zhodnocení vlastnického práva obecně | 43 |
| 4.2 | Zhodnocení práv vlastníků..... | 45 |
| 4.3 | Zhodnocení povinností vlastníků | 47 |
| | ZÁVĚR | 51 |
| | POUŽITÁ LITERATURA..... | 53 |

ÚVOD

Ve své bakalářské práci směřuji především k objasnění problematiky týkající se vlastnického práva. Cílem této práce je zaměřením se na vlastníka, který má svá práva a zároveň povinnosti, východiskem jsou platné právní předpisy a dostupná soudní judikatura.

Bakalářská práce je rozdělena do čtyř kapitol, jednotlivé kapitoly se snaží blíže popsat vlastnické právo a vysvětlit pojmy, které jsou s tímto právem spojené. První kapitola se zabývá obecnou charakteristikou z pohledu historie, pojmu a předmětu vlastnického práva. V další kapitole je uvedeno, z jakých právních úprav vlastnické právo vychází, jak je chráněno a nabýváno. Třetí kapitola rozebírá obsah vlastnického práva a volně navazuje na jednotlivá práva a povinnosti vlastníků. Poslední čtvrtá kapitola pak hodnotí zmíněná práva a povinnosti, která jsou pro vlastnické právo typická.

Jelikož je vlastnické právo právem soukromým, považuji ho za nedílnou součást našeho života. Jedná se o právo, které se dotýká každé osoby, právnické i fyzické. Vlastnictví je institucionálně zakotvené výhradní právo s věcí nakládat. Vlastnické právo je řazeno mezi základní lidská práva a ochranu mu tak zajišťuje Listina základních lidských práv a svobod. Každému vlastníku jsou zaručena práva, ale také povinnosti. Právem vlastníka je, aby se svým vlastnictvím libovolně nakládal a jiné osoby z něho vyloučil. Základní složky vlastnického práva tvoří právo s věcí disponovat, užívat, brát užitky a plody a věc držet. Povinností vlastníka je, aby svým chováním nerušil výkon práv dalších osob. Jeho hlavní povinností je strpět chování ostatních vlastníků a snášet omezení, která jsou mu stanovena na základě občanského zákoníku.

Dojde-li k porušení vlastnického práva, je možné se domáhat jeho ochrany před orgány veřejné moci. Obecně se tímto orgánem rozumí soudy. Není však vyloučena ochrana poskytovaná jinými orgány veřejné moci, například správními orgány. K jeho ochraně lze použít jako krajní řešení také svépomoc, pokud je použita přiměřeným způsobem při ohrožení vlastnického práva a je-li zřejmé, že by zásah orgánu veřejné moci nebyl včas.

V celé práci vycházím z nového občanského zákoníku a odborné literatury. Pokud je zmiňován občanský zákoník, rozumí se jím zákon č. 89/2012 Sb., který byl přijat Parlamentem České republiky dne 3. února 2012 a nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014.

1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vlastnické právo představuje jedno z nejvýznamnějších soukromých práv. Je upraveno v občanském zákoníku a vychází již z tradic římského práva. Jedná se o právo absolutní, neboť působí vůči všem. Všichni ostatní mají povinnost nerušit vlastníka ve výkonu jeho práv k věci od okolních subjektů. Předmětem vlastnického práva může být jakákoliv věc v právním smyslu. Vlastnické právo je jednotné. Ústavní úprava garantuje rovnost všech vlastníků a přiznává jim stejnou právní ochranu.

1.1 Historie vlastnického práva

Jednak vývoj vlastnictví, ale i právních věd jako celku byl uskutečněn za doby římského právníka Ulpiana (170 – 228 n. l.). Tento právník jako první uvedl rozdíl mezi právem veřejným a soukromým. Vlastnické právo se mohlo již v té době zařadit mezi práva soukromá, která se týkala především jednotlivců. [11]

Vlastnické právo, které známe dnes, vzniklo a vychází z římského práva. Sama starověká říše Říma vznikla přibližně v 8. století př. n. l. V té době v čele římské říše stáli především králové, proto se tato doba dá nazývat jako „doba královská“ nebo „královský Řím“. [10]

Vlastnictví v římském právu je chápáno jako právní panství, které bylo všeobecné, přímé a výlučné. Předmětem vlastnictví byly věci hmotné. Avšak právní panství a jeho znaky byly chápány jako pojmy a teorie. Římané se ve své době soustřeďovali hlavně na to, jaká oprávnění vlastníkovu vlastnické právo poskytuje a jak je může vlastník prosadit.

V době římské se vlastnictví označovalo dvěma názvy: *proprietas* a *dominium*. [10] První z uvedených *proprietas* znamenalo, že věc byla někomu výlučně vyhrazena a že byla jeho vlastní. Druhý název *dominium* zdůrazňovalo, že vlastník byl pánem své věci a měl nad ní absolutní moc. Vlastník, který byl pánem své věci, mohl s věcí libovolně nakládat a jakýmkoli způsobem na ni působit. Podobně jako v dnešní době měl vlastník práva k věci, mohl věc fyzicky držet, užívat věc, požívat věc (její plody) a dokonce mohl věc zničit. Na věc, která byla ve výlučném vlastnictví vlastníka, nemohla působit žádná další osoba. Avšak ani v dřívější době nebylo nic ideální, a proto římscí právníci brali v potaz, že vlastník může být na svých právech omezen. Omezen mohl být jinou osobou nebo dalším vlastníkem,

který měl také práva ke své věci. Tyto střety vlastníků se řešily především normativními pravidly. [10]

Na našem území se vlastnické právo vyvíjelo společně s dobou, která byla nastolena. Jak známo z dějin, vystřídal se na našem území nespočet vlád a panovníků. České země nebyly vždy samotným celkem, byly podřízeny jiným zemím, které určovaly, jakými zákony se budou lidé řídit. V zásadě se vycházelo z římského práva od nepaměti. [13]

Jak již bylo řečeno, vlastnictví vychází především z pramenů občanského práva, které získalo moderní podobu na našem území v době pobělohorské. První z hlavních pramenů byl Koldínův zákoník, který vstoupil v platnost v roce 1627. Toto však nestačilo a muselo dojít k jednoznačnému sjednocení práva v Čechách a na Moravě, toto sjednocení se uskutečnilo v 18. století. Na základě toho vznikly dva dokumenty, které však nesplnily očekávání. První z dokumentů vznikl v Praze a nazýval se *Elaboratum bohemicum* a druhý z dokumentů byl z Brna a nesl název *Elaboratum moravicum*. Zmíněný pražský dokument v díle pátém nesl práva věcná, tudíž zmiňoval i vlastnictví.

Další změny přišly za vlády Marie Terezie, kdy byla zřízena komise pro vypracování společného zákoníku jak pro Čechy, tak i pro Rakušany. Tento zákoník původně nesl název *Codex Theresianus* a měl především oddělit právo veřejné od soukromého. V tomto zákoníku bylo upřednostňováno právě právo soukromé, do kterého se řadí vlastnictví. Zmíněný *Codex* však neuspěl a byl několikrát přepracováván. Jeho „oživování“ a uvádění do praxe se přeneslo i do vlády Josefa II, císaře Leopolda II a Františka I. Během panování Josefa II se stihl vydat jen první díl *Codexu*. Dokončení kodifikace občanského práva se neustále předělávala. Přijat byl v platnost až za vlády Františka I. Celý občanský zákoník, který nesl název *Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědické*, byl přijat až 1. června 1811 pod číslem 946 Sb. z.s. Doba, která byla potřeba na uvedení zákoníku do praxe, trvala 58 let. [13]

I přesto, že příprava tohoto důležitého pramenu trvala řadu let, je tento zákoník považován za jeden z nejvýznamnějších. Na našem území po drobných změnách platil až do roku 1950. V Rakousku platí dokonce do dnešní doby, jen je novelizován. [13]

Zákon č. 946/1811 Sb., který se nazývá „obecný zákoník občanský“, ve svém druhém díle, hlavě druhé, popisuje vlastnictví. V dalších hlavách pojednává především o různých způsobech nabytí vlastnictví. Vlastnictví je zde rozdělováno na objektivní a subjektivní.

Objektivní vlastnictví bylo chápáno tak, že veškeré věci, které někomu náleželi, mohli být hmotné i nehmotné, a to pak celé tvořilo vlastnictví. Subjektivní vlastnictví určovalo práva s věcí nakládat podle vůle vlastníkovu a nikdo další neměl právo zasahovat. Za předmět vlastnického práva považoval zákoník všechny věci. Nabývat vlastnictví mohl kdokoli, ale jen pokud nebyl vyloučen zákonem. Nabývání se uskutečňovalo pod jménem vlastníkovým nebo prostřednictvím jiné osoby. Pokud se vyskytla nějaká překážka, která mohla zabránit nabytí vlastnického práva, musela být včas prokázána. Práva vlastníka jsou taktéž podobná jako za doby římské. Vlastník měl právo užívat věc podle své libosti, mohl ji zničit, opustit, převést na jinou osobu a vzdát se jí. [16]

1.2 Pojem vlastnického práva

Vlastnické právo je nejdůležitějším věcným právem. Ústavní základy vlastnického práva jsou obsaženy v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Podle ní má každý právo vlastnit majetek. Zároveň je stanoveno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Je tak ústavně zaručeno, že každý může nabývat předměty do vlastnictví a že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná ochrana. V právním řádu České republiky je tak vlastnické právo regulované především v Listině základních práv a svobod a v občanském zákoníku. [2], [4], [8], [12]

Hned na začátku je nutné vymezit a přesně definovat pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“. Uvedené výrazy jsou v praxi užívány jako synonyma. I v jiných právních řádech není pojem vlastnictví stejný, jinak si vykládá pojem vlastnictví angloamerický právní řád a jinak kontinentální právní řád, kam spadá i naše české právo. „*Vlastnictví je však ekonomickou kategorií, jako souhrn historicky určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi.*“ [4] Naopak vlastnické právo: „...*je právními normami regulovaný vlastnický vztah.*“ [6] Jde taktéž o konkrétní právní odvětví, které se dělí na objektivní a subjektivní a tvoří jednu z nezbytných podmínek pro fungování a existenci tržního hospodářství.

Objektivní vlastnické právo tvoří souhrn právních norem, které regulují vlastnické právo v ekonomickém pojetí. Subjektivní vlastnické právo zaručuje vlastníkovu, že může svou věc držet, užívat, požívat její plody a nakládat s ní, takto je to chápáno již od doby římské. Pokud zákon vlastníkovu nebrání, může se rozhodnout, že svou věc nebude používat nebo ji dokonce může zničit. Vlastník svá oprávnění může také převést na jiné osoby

nebo jsou převedeny zákonem, například nájemci, vypůjčení věci, neoprávněný držitel atd. Občanský zákoník nám v § 1012 sice poskytuje výčet vlastnickových oprávnění a omezení, ale nedefinuje vlastnictví jako takové. Francouzský Code civil z roku 1804, který je nejstarším doposud platným občanským zákoníkem, definuje vlastnictví jako „*právo užívat věci a nakládat s nimi nejabsolutnějším způsobem...*“ [12], [4], [6]

Další způsob definice vlastnického práva zní následovně: absolutní právní panství člověka nad věcí. Tyto definice jsou pouze přibližné, protože jejich smysl je značně nejasný, zejména u slovních spojení právní panství a absolutní. Proto se postupem času upustilo od těchto nejasných vyjádření a začalo se spíše používat slovní spojení „podle libosti“, jako je tomu například v rakouském občanském zákoníku z roku 1811. [12]

Většina zákonů vyjadřuje vlastnictví jen ve vztahu k věci hmotné, avšak moderní doba sebou přinesla určitý nový směr, který se dá taktéž zařadit do skupiny vlastnictví. Používá se především u podnikatelů, kde je věda, technika a informatika na prvním místě. Tato práva, která jsou v dnešní době často skloňována, se nazývají práva k nehmotným statkům. Jedná se o průmyslové nebo jiné vlastnictví a o vlastnictví duševní neboli intelektuální. Za průmyslové vlastnictví lze považovat právo k vynálezu, průmyslovému vzoru, know-how, právo k ochranné známce, k obchodnímu jménu atd. Jiným duševním vlastnictvím jsou pak zejména autorská díla. [12]

Vlastnictví je trvalý stav a nezaniká sám od sebe. Praxe hovoří o tom, co jednou vlastník nabyt, nepozbude tím, že by ztratil některé nebo všechny ze svých oprávnění. Vlastnictví zaniká až v okamžiku, kdy je k tomu dán některý právní důvod. [12]

Jedním ze znaků vlastnického práva je jeho elasticita. Tato elasticita souvisí především s omezováním vlastnického práva, které může být trvalé neboli zákonné a dočasné (pomíjivé) například nájem, věcné břemeno. Pokud právní důvod omezení zanikne, obnoví se původní oprávnění vlastníka, na tomto principu funguje zmíněná elasticita. [12]

Specifickým znakem vlastnického práva je to, že člověk může právem poskytovanou a právem chráněnou věc ovládat. Vlastník jakožto držitel své moci k věci není závislý na nikom dalším, zaručuje mu to moc zákonem chráněná a uznaná. Vlastník není však jediným člověkem, který by mohl věc ovládat, ovládat věc společně s vlastníkem může nájemce nebo vypůjčitel, avšak vlastník je ve výhodě v tom, že věc nepotřebuje, může

ji přenechat do užívání jinému, popřípadě s ní jiným způsobem nakládat (opustit, zničit, neužívat apod.). Nájemce nebo jiný obdobný uživatel má věc v užívání pouze dočasně a tento užívací vztah může být ukončen nejen dohodou, ale také jednostranně vlastníkem, nebo uživatelem věci. [12]

Jasná definice vlastnického práva zní takto: „*Právo vlastnické lze tedy definovat jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.*“ [12]

1.3 Předmět vlastnického práva

Předmět vlastnického práva vymezuje to, čeho se právní vztah týká. Za předmět vlastnického práva se považují věci hmotné i nehmotné. Tyto věci někomu výlučně patří a jsou jeho vlastnictvím. Takto to popisuje i občanský zákoník v § 1011. Hmotná věc je definována v občanském zákoníku jako ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu (občanský zákoník § 496, odst. 1). Tento samý paragraf v odst. 2 popisuje i pojem nehmotné věci. Nehmotné věci, jsou práva, jichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Vlastnictví se dělí na přímé a nepřímé právní panství. Přímé panství náleží jediné osobě nebo osobám, které jsou k tomu určeny. Nepřímé panství se vyskytuje u závazkových práv, kde jsou určeny dvě strany, které mají právo k věci. [9], [20]

V předchozím občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., který pozbyl platnosti k 1. 1. 2014, se za předmět vlastnictví považovalo i tzv. bytové vlastnictví. Současný občanský zákoník toto bytové vlastnictví upravuje ve větším rozsahu a za předmět vlastnictví již byty nepovažuje. Bytové vlastnictví nyní spadá pod spoluvlastnictví a v zákoníku je vedeno pod paragrafy 1158 – 1222. [20]

1.3.1 Pojem věc

Pojem věc má své nezastupitelné místo v soukromém právu a řadí se mezi základní pojmy, které by měl běžný občan, který vlastní nějaký majetek znát. Věc je definována v § 489 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. takto: „*Věc v právním smyslu (dále jen „věc“)* je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ Tím byla opuštěna dosavadní koncepce, podle které se za věci považovaly pouze ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží k lidské potřebě. Takto byly věci vymezeny v § 23 občanského zákoníku

z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.). Bylo tak opouštěno široké pojetí věci v právním smyslu, které obsahoval obecný zákoník občanský. Podle něho se věcmi v právním smyslu rozumělo vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí (§ 285).

Obdobně jako obecný zákoník občanský také nový občanský zákoník rozlišuje věci na hmotné a nehmotné. Věci hmotné jsou charakterizovány jako ovladatelné části vnějšího světa, které mají povahu samostatných předmětů. Nehmotnými věcmi se pak rozumí práva, pokud to jejich povaha připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Obě kategorie věcí (hmotné i nehmotné) musí splňovat znaky ovladatelnosti a užitečnosti.

Věci hmotné se dále člení na nemovité a movité. *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon ...“* (§ 498 odst. 1 občanského zákoníku). Pokud se nejedná o nemovité věci, jde vždy o movité věci, které zákon přímo nedefinuje.

Z jiného hlediska se hmotné věci dělí na zužitelné a nezužitelné. Jak už vyplývá z označení, zužitelné věci jsou movité věci, které mohou být spotřebovány, zpracovány nebo zcizeny. Spotřebovány mohou být nejen pro bezprostřední potřebu lidí (potravin apod.), ale také ve výrobě. Nesplňují-li hmotné věci uvedené znaky, jde o věci nezužitelné. Klasickým příkladem nezužitelné věci je pozemek.

Třetí skupinou třídění věcí je jejich rozdělení na zastupitelné a nezastupitelné. Věci zastupitelnou jsou například potraviny. Příkladem věci nezastupitelné je např. něco co existuje jen v originále a tudíž to neleze nahradit.

Specifické postavení má věc hromadná, kdy je věc chápána jako celek dílčích věcí, které patří jedné osobě. Zvláštním případem věci hromadné je obchodní závod, jako organizovaný soubor jmění (majetku a dluhů). Toto jmění slouží podnikateli při jeho činnosti, tudíž je jeho vlastnictvím. S obchodním závodem úzce souvisí pobočka, jakožto část závodu. Pobočka vykazuje také hospodářskou a funkční schopnost, proto vše co pobočka získá, bude patřit podnikateli (vlastníkovi závodu).

V souvislosti s věcí je také nutné rozlišovat příslušenství a součást věci. *„Příslušenstvím věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“* (§ 510 odst. 1

občanského zákoníku). Záleží tedy na vlastníkov, zda věc bude užívat jako příslušenství věci hlavní, nebo ji bude užívat samostatně. Příslušenství věci musí být oddělitelné od věci hlavní a být schopné samostatné funkce. Je sice určeno především k tomu, aby bylo užíváno s věcí hlavní, ale může být od ní odděleno. Tímto odloučením nedochází ke znehodnocení věci hlavní a příslušenství věci tím neztrácí svůj charakter.

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ (§ 505 občanského zákoníku). Součást věci na rozdíl od příslušenství se nenachází samostatně odděleně od věci, ale bývá k ní pevně připojena. Zde tudíž není patrné, co je věc hlavní a co je jen součást věci. Pokud by došlo k oddělení součásti věci od věci hlavní, mohlo by se stát, že bude věc hlavní nenávratně poškozena, například odstraněním nosné zdi domu. Další situace, která může nastat po oddělení součásti věci je ta, že věc bude nějakým způsobem cenově znehodnocena, sice bude funkční, ale bezcenná například ztratíme-li z prstenu diamant. Pokud se rozhoduje o věci před soudy nebo jinými orgány, rozhoduje se zároveň i o součásti věci. [5], [7], [12], [20]

1.3.2 Atributy vlastnictví

Vlastnické právo jako takové se nepromlčuje. Tuto skutečnost upravuje i občanský zákoník v § 614, který uvádí: *„Nepromlčuje se vlastnické právo ani právo domáhat se rozdělení společné věci, právo na zřízení společné cesty a právo na vykoupení reálného břemene.“* Vlastnost nepromlčení vlastnického práva je dána díky jeho absolutní povaze. Avšak některá práva, která mohou být součástí vlastnického práva, se mohou stát promlčitelná. Jedná se o právo věc držet, užívat, disponovat a brát z věci užítky (plody). [9], [20]

Mezi další atributy vlastnického práva patří právo věc držet. Držbu nesmíme zaměňovat s pojmem „mít věc u sebe“, musíme ji chápat jako právo, které nám umožňuje nakládat s věcí jako s vlastní. Nově občanský zákoník zaručuje i právní ochranu držitelům v případě držby nemovité věci. Držba nemovité věci může být chráněna podle § 1004, nebo pokud dojde k porušení práv jiného vlastníka, které definuje § 1013 občanského zákoníku. Navíc tuto ochranu umocňuje dále § 1006 občanského zákoníku, který má zajistit ochranu před odnětím věci či jeho vypuzením z držby. Právo držení věci může být tedy omezeno nebo ohroženo. V těchto případech jde o odnětí věci, bránění výkonu držby. Pokud dojde k těmto skutečnostem, má držitel právo na ochranu pomocí žaloby, svépomocným zmocněním věci,

anebo navrácením věci do původního stavu. Občanský zákoník nově zavádí pojem „pocivý držitel“. Je to osoba, která nejenže drží věc v dobré víře, ale své postavení k dané věci nezneužívá a pocivě plní závazky k této věci (např. platba nájemného). Držba se netýká nejen věci, ale také i práva. [9]

K atributům vlastnického práva se řadí rovněž právo s věcí disponovat. Jde o právo vlastníka s věcí nakládat a jiné osoby z tohoto stavu vyloučit. Vše musí probíhat v souladu s právním řádem. Dispozice jsou chápány jako negativní nebo pozitivní skutečnosti. Věc se může úplatně nebo bezúplatně zcizit, jedná se o prodej, směnu, darování. Vlastník nemusí svoji věc žádným způsobem užívat. Může ji zničit a opustit. Toto již bylo popsáno v historii vlastnického práva v době římské. [9]

Mezi atributy vlastnického práva náleží též právo věc užívat, popřípadě také požívat. Může ji užívat sám nebo ji může podle své úvahy přenechat k užívání jiné osobě, a to za úplatu nebo bezúplatně. Je-li věc plodivá, má vlastník právo vedle jejího užívání také právo na její plody (přírůstky). Občanský zákoník rozlišuje přírůstky přirozené a umělé. Přirozeným přírůstkem se rozumí například plody pozemku. Umělý přírůstek vzniká při zpracování věci nebo při smísení několika movitých věcí. [9]

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICKÉHO PRÁVA V ČR

V České republice existuje několik právních předpisů, ve kterých je vlastnické právo zakotveno. Ústavní zakotvení vlastnického práva je v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Vychází z evropské a mezinárodní úpravy lidských práv. Na ústavní vymezení vlastnického práva pak navazuje podrobnější občanskoprávní úprava obsažená v občanském zákoníku. Ochrana vlastnického práva je zajištěna také dalšími zákony, například trestním zákoníkem.

2.1 Vlastnické právo a jeho právní úprava

Na vlastnické právo je pamatováno v řadě pramenů práva. Některé z nich se platí nejen pro Českou republiku, ale mají i celosvětový, popřípadě evropský význam.

Jedním z mezníků právní úpravy lidských práv byl rok 1948. Koncem tohoto roku přijalo Valné shromáždění Organizace spojených národů Všeobecnou deklaraci lidských práv. Obsahuje 30 stručných článků, které obsahují relativně ucelený katalog lidských práv. Úvodní články vyhláší, že se všichni lidé rodí svobodní a rovně v důstojnosti a právech a že každý člověk je oprávněn ke všem právům a svobodám bez jakékoli diskriminace. [18]

Všeobecná deklarace lidských práv byla schválena Valným shromážděním OSN v r. 1948. Obsahuje 30 stručných článků. V prvních dvou se stanoví, že všichni lidé se rodí svobodní a rovni v důstojnosti i v právech a že každý člověk je oprávněn ke všem právům a svobodám bez rozdílu rasy, barvy pleti, pohlaví, náboženství, politického smýšlení, národnostního nebo sociálního původu, majetku, rodu nebo jiného postavení. Katalog lidských práv obsahuje také právo vlastnit majetek: *„Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku.“* [22], [23]

V rámci evropské úpravy lidských práv má nezastupitelné místo Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobodách z roku 1950. Ve svém původním znění se o vlastnickém právu nezmiňovala. Tento nedostatek byl odstraněn přijetím Dodatkového protokolu k této Úmluvě v roce 1952. Ochrana majetku je zde charakterizována takto: *„Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva ...“* [17], [22], [23]

Jelikož je Česká republika od 1. května 2004 členským státem Evropské unie, je nutné se zmínit také o Listině základních práv Evropské unie. Ta byla přijata v roce 2000 původně jako nezávazný dokument. V důsledku tzv. Lisabonské smlouvy získala koncem roku 2009 Listina základních práv Evropské unie stejnou právní sílu jako zakladatelské dokumenty Evropské unie. Mezi jednotlivými lidskými právy Listina garantuje právo na vlastnictví. „Každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může rovněž být upraveno zákonem v míře nezbytné z hlediska obecného zájmu.“ [15], [22]

V rámci vnitrostátních právních předpisů má z hlediska právní úpravy vlastnického práva klíčový význam Listina základních lidských práv a svobod. Byla přijata počátkem roku 1991 jako československý právní předpis. Po jeho rozdělení byla převzata do právního řádu České republiky a je významnou součástí jejího ústavního pořádku.

V Listině základních lidských práv a svobod se bezprostředně dotýká vlastnického práva článek 11. Garantuje právo vlastnit majetek, rovnost všech vlastníků, právo dědit majetek. Dále Listina stanoví zásadu „vlastnictví zavazuje“ a podmínky pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva.

Na tuto ústavní úpravu navazuje občanský zákoník, který řeší vlastnické právo v části třetí označené „Absolutní majetková práva“. Protože občanskoprávní úprava vlastnického práva je východiskem pro zpracování této práce, je o ní pojednáno na jiných místech této práce.

Vlastnické právo je upraveno také v dalších právních předpisech. Jedním z nich je zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Mezi trestnými činy patří také trestné činy proti majetku, k nimž patří například krádež, zpronevěra nebo podvod. Podstatou krádeže je přisvojení si cizí věci tím, že se ji pachatel zmocní (§ 205 trestního zákoníku). Vedle této obecné formy trestní zákoník připouští další formy krádeže, například vloupáním nebo na věcech, které mají jiné osoby na sobě nebo při sobě (krádež kabelky apod.). Ke spáchání trestného činu zpronevěry dojde tím, že pachatel si přisvojí cizí věc, která mu byla svěřena. V případě podvodu se pachatel obohatí tím, že někoho uvede v omyl nebo využije omylu jiného, popřípadě zamlčí podstatné skutečnosti, a způsobí škodu na cizím

majetku. Trestní sankce jsou u těchto trestných činů diferencované podle výše škody a způsobu jejich provedení. Je-li jednání obzvláště společensky škodlivé, může soud pachateli uložit trest odnětí svobody až na 10 let. [19]

2.2 Ochrana vlastnického práva

Vlastnické právo, které se řadí mezi základní lidská práva, je chráněno celým právním řádem České republiky. Základy právní ochrany tvoří Ústava České republiky a Listina základních lidských práv a svobod, která je, jak již bylo řečeno, součástí ústavního pořádku České republiky. Listina zaručuje stejnou právní ochranu všem subjektům, tedy bez rozlišení, zda se jedná o fyzickou osobu, právnickou osobu anebo stát. Právo na stejnou právní ochranu vyplývá z jejího textu: „...*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu*“ (čl. 11 odst. 1). Dále se v Listině v čl. 36 garantuje pro každého vlastníka ochrana před nezávislými a nestrannými soudy a dále před orgány státní správy.

Soukromoprávní ochrana vlastnického práva je obsažena v občanském zákoníku. Ochrana vlastnického práva patří mezi základní zásady, na kterých spočívá soukromé právo (§ 3 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku). Občanský zákoník výslovně nestanoví rovnost všech vlastníků, neboť tato rovnost již vyplývá z Listiny základních práv a svobod. Je však nutno upozornit na ustanovení § 1012 občanského zákoníku, který uvádí: „*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 závazně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ Z těchto uvedených vět je patrné, že občanský zákoník má nezastupitelnou úlohu v rámci ochrany vlastnických práv a v tomto směru se řadí k nejdůležitějším právním předpisům. [4], [9], [12], [14]

Vlastník má podle práva nárok na ochranu svého vlastnictví, kterou provádí především za pomoci orgánů veřejné moci. V rámci těchto orgánů mají nezastupitelnou roli soudy, neboť není-li v zákoně stanoven jiný orgán veřejné moci, je tímto orgánem soud (§ 12 občanského zákoníku). Soudy poskytují ochranu vlastnického práva nejen v civilním (občanském) soudním řízení, ale také v trestním řízení. V civilním řízení se k ochraně vlastnického práva uplatňují především tzv. vlastnické žaloby. Tím není vyloučeno, aby se vlastník domáhal ochrany také například žalobou o náhradu škody. V trestním řízení je poskytována ochrana vlastnického práva tehdy, dopustí-li se pachatel například trestného činu krádeže, zpronevěry

či podvodu. Vedle soudů poskytují ochranu vlastnického práva také správní orgány, například stavební úřady.

Vedle možnosti vlastníka domáhat se ochrany u orgánu veřejné moci, připouští občanský zákoník také svépomoc (§ 14). Ochrana vlastnického práva při svépomoci však musí být provedena přiměřeným způsobem a lze jí použít tehdy, je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Speciální úprava platí pro případ, že neoprávněný zásah do vlastnického práva hrozí bezprostředně. V takovém případě lze odvrátit úsilím a prostředky, které se jeví jako přiměřené vlastníkovu nebo jiné osobě, která svépomoc k ochraně vlastnického práva poskytuje. [12]

Pro ochranu vlastnického práva je typická prevence, která by měla zamezit ohrožování či porušování právních předpisů. Prevence se provádí za pomoci stanovení povinností k předcházení protiprávním činům, ze kterých by mohly být vyvozeny neblahé důsledky. Za porušení vlastnického práva hrozí sankce. Pokud dojde k porušení práva, stanoví právní řád prostředky, kterými se vlastník může bránit. Tyto prostředky se dělí do dvou skupin: obecné a zvláštní. Obecné prostředky slouží k ochraně subjektivních práv vlastníka, tudíž se musíme odkazovat na ochranu subjektivních práv. Zvláštní prostředky slouží jen pro ochranu vlastnického práva jako takového. Dalšími prostředky, které je nutno rozeznávat jsou prostředky věcně právní, obligačně právní a zvláštní. Věcně právní prostředky slouží k ochraně vlastnického práva, především věcných práv a jejich cílem je vrátit vše do původního stavu. Obligačními prostředky nelze vrátit původní stav věci, ale odstranění se provádí pomocí náhrady škody, vydání bezdůvodného obohacení apod. Poslední zmíněnou skupinou jsou zvláštní prostředky. Ty slouží k ochraně právního vztahu, pokud došlo k nějakému porušení nebo neadekvátnímu zásahu. Zde se lze domáhat nápravy vlastnickými žalobami, které upravuje občanský zákoník § 1040. [5], [6],

První vlastnickou žalobou je žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační). Pokud vlastníkovu někdo cizí zadržuje jeho věc, může na něho být podána tato žaloba. Věc, která se vymáhá touto žalobou, může být buď movitá, nebo nemovitá. Jde-li v žalobě o věc nemovitou, vlastník uplatní „žalobu na vyklizení věci“. Aby byla žaloba platná a úspěšná, musí být splněny určité podmínky. Tuto žalobu lze použít tehdy, nemá-li vlastník věc u sebe, protože ji má v moci jiná osoba, která ji nechce vydat. V tomto případě dochází k porušení práv a povinností vlastníka a vstupu do vlastnickových práv touto osobou. Vlastník má v takovém případě možnost podat u soudu žalobu proti osobě, která jeho věc úmyslně

zadržuje a nechce ji vydat. Pokud dojde k poškození, spotřebování nebo odcizení držené věci, nemůže již vlastník požadovat vydání takové věci, ale pouze náhradu škody. Zadržovaná věc musí být v žalobě řádně označena, aby nebyla zaměněna s jinými věcmi stejného druhu. Pokud žalovaný věc vypůjčil nebo pronajal, nemůže žaloba v žádném případě směřovat proti vypůjčitelu nebo nájemci. V žalobě musí také vlastník uvést skutečnosti, ze kterých vyplývá, že má vlastnické právo k dané věci. [6]

Druhá vlastnická žaloba se nazývá zápůrčí (negatorní). Slouží k zajištění právní ochrany za jakéhokoliv případu porušení vlastnických práv, kromě úmyslného zadržování věci. Tuto žalobu může podat jakýkoliv vlastník i spoluvlastník proti někomu, kdo porušuje jeho práva a povinnosti. Nejvíce se tato žaloba využívá při řešení sousedských sporů. Žaloba by měla zajistit to, aby se žalovaný zdržel toho, že bude jakkoliv zasahovat do práv vlastníka. Dále by měla zajistit odstranění protiprávního stavu, aby vlastník nebyl ohrožován na svých právech nedovolenými imisemi, například obtěžování zápachem, nadměrným hlukem, nedovoleným používáním pozemku pro průjezd atd. [6]

Třetí žaloba, která slouží k ochraně vlastnických práv je žaloba určovací. V této žalobě se jedná o to, aby soud určil, zda v dané věci vlastnické právo existuje nebo neexistuje. V takovém případě musí žalobce prokázat naléhavý právní zájem na takovém určení. [6]

2.3 Nabytí vlastnického práva

Nabytí vlastnického práva nastane, jen pokud jsou k tomu dány právní skutečnosti. Nabývání vlastnického práva se děje také na základě různých nabývacích způsobů, které stanovuje zákon. K nabytí věci dojde na základě nabytí právního titulu neboli právního důvodu, který se opírá o právní skutečnosti. Způsoby nabytí vlastnického práva se rozlišují na originární neboli původní a derivativní neboli odvozené. Největším rozdílem těchto dvou dělení je způsob nabytí od předchozího vlastníka. Buď nabyvatel získává právo k věci poprvé, tudíž není žádný předchozí vlastník, nebo nabyvatel odvozuje své právo, a to od vlastníka minulého. Pro originární způsob nabytí vlastnického práva je typické, že se jedná o získání úplně nové věci, která neměla žádného předchozího vlastníka. Dále věc může přejít na nového vlastníka i tento případ se dá zařadit do skupinky originárního způsobu nabytí. V těchto případech mluvíme o vydržení věci, zpracování věci (smísení věci vlastní s věcí cizí), přírůstkem, nabytí vlastnictví u věcí ztracených, opuštěných nebo skrytých (vlastník věci není znám), výjimečné nabytí věci ze zákona atd. Derivativní způsob nabytí vlastnického spočívá

v tom, že se právo odvozuje od předchozího vlastníka. První vlastník převede svá práva na vlastníka nového. V tomto případě jde především o smlouvy uzavřené mezi vlastníky. [4], [12]

U nabývání vlastnictví je také důležité znát rozdíl mezi převodem a přechodem vlastnického práva. Oba dva tyto způsoby jsou součástí derivativního nabývání vlastnického práva. Převod vlastnického práva je charakteristický tím, že se nabytí opírá o projev vůle. K převodu vlastnického práva dochází kupní smlouvou, darovací smlouvou atd. Při převodu vlastnictví se převádí na nového vlastníka nejen práva k věci, ale také i věcná břemena s věcí spojená. Přechod vlastnictví se děje na základě právních skutečností, tedy na základě zákona nebo z rozhodnutí státního orgánu. Přechod vlastnického práva se nejčastěji uplatňuje v dědických řízeních. [4]

Jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva upravuje občanský zákoník v § 1045-1114. Tyto paragrafy vymezují některé způsoby, jakými může být vlastnické právo nabyto. Nově se vlastnictví může nabývat buď od vlastníka, nebo nevlastníka věci (neoprávněné osoby). [9], [20]

2.3.1 Nabývání smlouvou

Smlouva je nejtypičtějším způsobem nabývání vlastnictví. Existuje několik druhů smluv, kterými zakládáme vlastnictví. Nejpoužívanější smlouvou je kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva směnná, smlouva o dílo atd. Občanský zákoník nabývání smlouvou pojmenovává jako převod vlastnického práva a podrobně toto nabývání vymezuje v § 1099 – 1108.

Smlouvy, které uznává právní řád, můžou mít translační nebo obligační účinky. Při uplatnění translačního účinku dochází k převodu vlastnického práva již samotnou smlouvou. V případě obligačního účinku je smlouva jen právním titulem, na základě kterého vzniká povinnost převést vlastnické právo. K převodu vlastnického práva se pak vyžaduje ještě další právní skutečnost. Tou je například předání a převzetí věci (tzv. tradice), zápis do veřejného seznamu (například vklad do katastru nemovitostí).

Občanský zákoník upřednostňuje translační účinky. K tomu občanský zákoník stanoví: „*Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou v okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“ (§ 1099). U nabývání

vlastnictví smlouvou je proto nutné rozlišovat to, zda jde o věc movitou nebo nemovitou. Pokud se jedná o převod movité věci, nabude se vlastnické právo již účinností smlouvy, nestanoví-li smlouva nebo zákon jinak. U nemovité věci se vlastnictví nabývá až zápisem do veřejného seznamu, tedy vkladem do katastru nemovitostí. Tento vklad provádí katastrální úřad, a to s právními účinky ke dni doručení návrhu katastrálnímu úřadu. [4], [6], [20]

2.3.2 Nabývání děděním

K nabytí vlastnictví děděním může dojít až v okamžiku smrti zůstavitele. Jednoduše se dá říci, že děděním je přechod práv a povinností v důsledku smrti fyzické osoby. Děděním je upraveno v občanském zákoníku v části třetí, hlavě druhé. [4], [6]

Aby k nabytí dědictví mohlo vůbec dojít, musejí být splněny tyto podmínky: smrt zůstavitele, existence dědictví, způsobilý dědic a dědický titul. Smrt zůstavitele je dána buď lékařským posudkem (ohledáním mrtvého) nebo prohlášením za mrtvého. Existence dědictví znamená, že po smrti zůstavitele byl zanechán majetek, který je předmětem dědictví, pokud by žádný majetek nebyl, nebylo by ani co dědit. Způsobilý dědic může existovat v několika formách. Může to být fyzická osoba, právnická osoba nebo stát. Aby tyto osoby byly považovány za způsobilé dědice, musejí mít také způsobilost k právům a povinnostem. Dědickým titulem je závěť, dědická smlouva nebo zákon. [4]

Základním pořízením pro případ smrti je závěť. Pokud existuje závěť, je upřednostňována před děděním ze zákona. Zůstavitel může v závěti určit komu má dědictví připadnout. Pokud neurčí celý svůj majetek, zbytek se rozdělí podle zákona. Definice závěti zní asi takto: „*Závěť je jednostranný, neadresovaný, kdykoliv odvolatelný právní úkon, jímž zůstavitel povolává pro případ své smrti k děděním dědice. Je to úkon ryze osobní povahy, tzn. zastoupení pořizovatele závěti je vyloučeno.*“ [6] Existuje několik forem závěti, které upravuje občanský zákoník. Jedná se o vlastnoruční závěť, obecnou alografní závěť, zvláštní alografní závěť a notářský zápis. Závěť, aby byla platná, musí obsahovat určité náležitosti, kterými jsou: den, měsíc a rok podpisu závěti, dále ustanovení dědice a podpis zůstavitele. Pořízená závěť je zrušitelná, pokud se zůstavitel rozhodne jinak, může svou závěť vždy změnit. [6]

Oproti předchozí právní úpravě připouští občanský zákoník od roku 2014 také pořízení pro případ smrti ve formě dědické smlouvy. Jde o dvoustranný právní akt mezi

zůstavitelem a dědicem. Zůstavitel stanoví dědice a ten musí s děděním souhlasit. Dědickou smlouvu uzavírá pouze zletilý a svéprávný zůstavitel. Dědická smlouva nepokrývá celé dědictví pouze jeho část. „*Čtvrtina pozůstalosti musí zůstat volná, aby o ní zůstavitel mohl pořídit podle své zvlášť projevené vůle. Chce-li zůstavitel zanechat smluvnímu dědici i tuto čtvrtinu, může tak učinit závětí.*“ (§ 1585 občanského zákoníku). [20]

Dědění ze zákona se děje, pokud zůstavitel neprovedl pořízení pro případ smrti. Pro účely dědění ze zákona se dědici rozdělují do šesti tříd. Pokud se nikdo z pozůstalých nenachází v první třídě dědiců, nastupují dědici ve druhé třídě. Nejsou-li ani tito dědici, nastupují postupně dědici ve třetí až šesté dědické třídě. „*Nedědí-li žádný dědic ani podle zákonné dědické posloupnosti, připadá dědictví státu a na stát se hledí, jako by byl zákonný dědic ...*“ (§ 1634 občanského zákoníku). V tomto případě se hovoří o tzv. odúmrti.

2.3.3 Nabývání na základě jiných právních skutečností

Kromě nabytí vlastnického práva smlouvou a děděním dochází k jeho nabytí také na základě řady jiných právních skutečností: přivlastněním, nálezem, přírůstkem, vydržením, od neoprávněného nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Nabytí vlastnického práva přivlastněním a nálezem upravuje občanský zákoník v ustanoveních § 1045 až 1065. Přivlastnění lze použít tehdy, pokud věc nikomu nepatří, můžeme si ji ponechat ve svém vlastnictví. Nesmí tomu však bránit zákon nebo jiný vlastník, který má přednostní právo na přivlastnění. Přivlastnit lze movitou i nemovitou věc, ale pouze movitá věc může připadnout do přivlastnění jiného vlastníka myšleno fyzické osoby. Opuštěná nemovitá věc se stává vlastnictvím státu. Nevykonává-li vlastník své vlastnické právo k movité věci po dobu tří let, stanovuje zákoník to, že je věc považována za opuštěnou. To samé platí u nemovité věci, ale zde je delší lhůta a to deset let. Zákoník upravuje i možnost přivlastnění zvířete.

V případě nálezu nelze automaticky považovat takovou věc za opuštěnou, tudíž si ji nelze přivlastnit. Nalezená věc se vrací vlastníkově, který ji ztratil nebo se odevzdá na příslušný úřad zpravidla do tří dnů od nálezu. Obec je povinna zajistit obeznámení s nálezem věci a její vhodné uschování. Došlo-li k nálezem ve veřejném dopravním prostředku, je věc odevzdána provozovateli. Pokud se vlastník ke ztracené věci přihlásí, připadá nálezci 10% z ceny nálezu. Avšak v případě, kdy nalezená věc má hodnotu jen pro vlastníka, který věc

ztratil, náleží nálezci nálezně podle uvážení vlastníka. Po jednom roce od nálezku nakládá obec s věcí jako poctivý držitel. Přihlásí-li se vlastník věci ve lhůtě od jednoho roku do tří let, je povinen obci zaplatit náklady spojené s péčí a úschovou věci. Pokud se vlastník nepřihlásí o svou věc na příslušný orgán, kde je věc uschována po dobu delší než tři roky, propadá nalezená věc automaticky obci. Vlastník ztracené věci může věc odmítnout, vlastnické právo pak nabývá obec, která je povinna vyplatit nálezci nálezně. Pokud by si nálezce věc neoprávněně přisvojil, nevzniká mu k nalezené věci žádné vlastnické právo. Tyto zmíněné zásady jsou obdobné i pro nalezené zvíře.

Za nález skryté věci je považována věc zakopaná, zadržovaná nebo jinak skrytá. Také při nálezku skryté věci platí pravidla jako u výše zmíněného nálezku. Nálezci nenáleží odměna, pokud vlastník skryté věci o úkrytu věci věděl. Pokud není vlastník znám, je povinen nálezce nahlásit nález vlastníku pozemku a příslušné obci, ve které byl nález objeven. [6], [13], [20]

Občanský zákoník rozlišuje přírůstek přirozený, umělý a smíšený. Přirozený přírůstek upravuje občanský zákoník v § 1066 – 1073. Tento přírůstek je dále členěn na přírůstek nemovité věci, naplaveninu a strž a přírůstek movité věci. Přírůstky u nemovité věci jsou chápány jako plody, které pozemek vydá svému vlastníku, aniž by byl obděláván. Strom, který vyrůstá z pozemku vlastníka, je také nemovitou věcí, která vydává plody. Pokud stojí strom na hranici dvou sousedství, musí se o něj vlastníci dělit. Naplavenina, která je vyplavena na břehy připadá vlastníku pobřežního pozemku. Nemusí se vždy jednat jen o naplaveninu, ale může jít i o strže, které jsou způsobeny působením větru. K naplavenině se může přihlásit její skutečný majitel, a to do doby jednoho roku. Pokud by vytvořil vodní tok ostrov, který byl původně součástí pozemku, je majitelem ostrova vlastník, od kterého voda část zeminy odplavila. Přírůstky movité věci jsou mláďata zvířat a náleží vlastníku zvířete. Pokud nechá vlastník záměrně oplodnit své zvíře, může za to považovat finanční odměnu. [20]

Přírůstek umělý je v občanském zákoníku popsán od § 1074 – 1087. Tento přírůstek nastává v důsledku zpracování, smísení a stavby. Zpracování je definováno: „*Nová věc vzniklá zpracováním movitých věcí několika vlastníků tak, že zpracované věci nelze uvést do předešlého stavu buď vůbec, anebo jen se značným nákladem nebo se značnou ztrátou, náleží jako vlastníku tomu, kdo materiálem nebo prací nejvíce přispěl hodnotě výsledku.*“ (§ 1074 odst. 1). Zpracováním se rozumí přetvoření cizí věci, kterou držíme v dobré víře na věc novou. Vlastníkem takto zpracované věci se stane osoba, která má na ní větší podíl.

Pokud větší podíl náleží zpracovateli, stane se vlastníkem právě on, zde platí tzv. zásada „největší zásluhy“. Pokud má někdo větší podíl na této věci nemůže se stát vlastníkem zpracovatel, ale právě tato osoba. Pokud by nastala situace, že by podíly na věci byly shodné, musí zde rozhodnout soud. Může také nastat případ, že zpracovatel si je dobře vědom toho, že mu věc nepatří a přesto ji zpracuje. Řešení této situace je pak jasně dané. Vlastnické právo původního vlastníka přetrvává nadále, zpracovatel je povinen věc vrátit, a pokud je to možné, musí zpracovatel věc vrátit v původním stavu. Pokud již věc nelze vrátit do původního stavu, mohou mezi sebou zpracovatel a vlastník uzavřít dohodu, která stanoví, kdo bude vlastníkem věci. Pokud by nedošlo k uzavření této dohody, přichází v úvahu rozhodnutí soudu. [6], [9], [13]

Smísení znamená, že se smísí dvě movité věci, které nelze od sebe rozeznat, ale jde je dělit na díly. Zde záleží jen na domluvě vlastníků, jak si určí velikost dílů. Pokud by vlastník nesouhlasil s tímto dělením, může požadovat náhradu toho, co pozbyl. Pokud nebyl dotčený, který věci smísil v dobré víře, má vlastník právo na plnou náhradu a ušlý zisk. [20]

Na pozemku vlastníka postaví neoprávněně cizí osoba stavbu nebo neoprávněně použije cizí věc pro účely své stavby (materiál). Tyto dvě teorie upravuje občanský zákoník pod pojmem nabytím stavbou. Vlastníkem stavby se stane majitel pozemku. Pokud je stavba prováděna v dobré víře, má stavitel nárok na odškodné. Nedohodou-li se stavitel a vlastník pozemku, přikáže soud staviteli, aby nechal stavbu odstranit a vrátil vše do původního stavu (zdali je to možné). Jestliže vlastník pozemku o stavbě věděl a stavitel by tuto stavbu prováděl v dobré víře, může od vlastníka pozemku požadovat odškodné. Odškodné může žádat z toho důvodu, že vlastník mohl včas zakročit a stavbu zastavit. Za odškodné se považuje to, že vlastník pozemku převede vlastnická práva na stavitele za obvyklou cenu. Toto platí i v případě, že vlastník bude požadovat po staviteli obvyklou cenu za pozemek, zde se děje na základě rozhodnutí soudu.

Zvláštním případem neoprávněné stavby je přestavek. Nastává tehdy, pokud část stavby zasahuje na cizí pozemek. Přestavek se stává majetkem zřizovatele, ale jen za předpokladu, že byl stavěn v dobré víře. Za přestavek se vlastníku pozemku hradí obvyklá cena pozemku. [6], [9], [13], [20]

Smíšený přírůstek se v občanském zákoníku objevuje nově a je popsán pod § 1088. Jedná se o to, že někdo oseje nebo osází pozemek cizím semenem nebo rostlinami. V těchto

případech se jedná o přírůstky a vlastník je může sklidit nebo spotřebovat za náhradu. [9], [20]

Vlastnické právo lze nabyt také vydržením. Tento způsob upravuje občanský zákoník § 1089 - 1098. Pro nabytí vlastnického práva vydržením musejí být splněny určité podmínky. První podmínkou je způsobilá osoba. Může se jednat o jakoukoli osobu fyzickou nebo právnickou. Druhou podmínkou je způsobilost vydrženého předmětu, který může být ve vlastnictví, krom vlastnictví státu nebo určených právnických osob. Třetí podmínkou je držba řádná, poctivá a pravá. Čtvrtá podmínka je spojená s dobou, po kterou věc musíme držet u sebe. U movitých věcí je tato lhůta 3 roky a u nemovitostí 10 let. Poslední podmínkou vydržení je nepřetržitost držby. Pokud by došlo k přerušení držby, přestane běžet vydržecí lhůta. V § 1093 je to definováno takto: „*Držba se přeruší, nevykonává-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok.*“ Avšak při zahájení držby se do vydržení započítává i doba, po kterou měl věc předchozí držitel ve své držbě. Tato držba musí být nabyta poctivě a od poctivého držitele. Po splnění výše uvedených skutečností se dá říci, že je věc vydržena a že přechází do vlastnického poměru držitele. [6], [20]

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného řeší občanský zákoník v ustanoveních § 1109 až 1113. Nejde-li o věc zapsanou ve veřejném seznamu, platí, že se jejím vlastníkem stane ten, kdo byl v dobré víře, že druhá strana je oprávněna vlastnické právo převést na základě řádného titulu. Dalším předpokladem pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného je, že se tak stane pouze v případech stanovených občanským zákoníkem. Zřejmě nejčastěji k tomu dochází při nabytí věci od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, typicky při koupi zboží v obchodě. Problematické však je, že věc, kterou někdo získal v dobré víře za úplatu, by mohla být požadována zpět původním vlastníkem, jestliže byla ztracena nebo svépomocně odňata, a to však do uplynutí doby tří let od vzniku těchto skutečností. [9], [20]

K nabytí vlastnického práva může dojít také rozhodnutí orgánu veřejné moci. Občanský zákoník toto nabytí upravuje pouze v jediném ustanovení (§ 1114). Rozhodnutí provádí soud nebo jiný orgán veřejné moci. K nabytí vlastnického práva v takovém případě dochází dnem, který je v rozhodnutí určen. Pokud by tento den nebyl jednoznačně určen, považuje se za nabytí vlastnického práva den, kdy nabude rozhodnutí právní moci. [20]

3 ROZBOR PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKA

Tato kapitola se zabývá především právy a povinnostmi vlastníků. Na začátku kapitoly je charakterizován obsah vlastnického práva, který patří k základnímu prvku vlastnického právního poměru. Podrobněji je pojednáno o jednotlivých právech a povinnostech vlastníka. Východiskem pro tento rozbor je právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku. Obecně platí, že vlastník má práva, do kterých by neměl nikdo zasahovat, ale zároveň má i povinnosti, kterými nesmí rušit ostatní vlastníky.

3.1 Obsah vlastnického práva

Vedle vymezení subjektů a objektu je obsah právního poměru třetím prvkem, který charakterizuje jakýkoli právní poměr. Obsah právního poměru tvoří vzájemná práva a povinnosti subjektů daného právního poměru.

Obsah vlastnického práva jako prvek občanskoprávního poměru je absolutní. To znamená, že některé subjekty mají práva a ty druhé naopak povinnosti. Na obsah právního poměru lze nahlížet ze dvou pohledů. První z nich říká, že se jedná o modelové, abstraktní chování, které upravuje zákon. Druhý pohled na obsah nahlíží jako na konkrétní společenské vztahy, které jsou opět regulovány zákony. Nejčastěji se však obsah chápe z pohledu subjektivních práv a povinností. Ty nám určují, jak se má subjekt chovat podle zákona a jaká je míra možného chování subjektu.

Subjektivní právo je definováno jako: „...*právem zaručená míra možného chování oprávněné osoby.*“ [9] Je to právo, které je odvozeno od práva objektivního, avšak mezi nimi existuje určitý rozdíl. Objektivní právo je zaměřeno na předmět právního poměru a subjektivní právo společně se subjektivními povinnostmi tvoří obsah tohoto poměru. Subjektivní a objektivní práva jsou regulována právními předpisy, které jsou závazné v chování subjektů. Společně se subjektivním právem tvoří obsah právního poměru subjektivní povinnost. Povinnost jde ruku v ruce se subjektivním právem a je definována jako „...*objektivním právem stanovená míra nutného chování subjektu občanskoprávních vztahů.*“ [9]

Subjektivní práva jsou vybavena tzv. nárokem, na jehož základě je poskytována ochrana těmto právům. Nárok je chápán jako vlastnost subjektivního práva, který je zakotven

i v normách hmotného práva. Na základě nároku můžeme požadovat ochranu před soudy nebo za daných podmínek, které stanovuje zákon i svépomocí. Ochrana subjektivního práva jako práva soukromého je zaručena v občanském zákoníku v § 12. [4], [9]

3.2 Práva vlastníka

3.2.1 Obecně o právech vlastníka

Jednotlivá vlastnická oprávnění vychází z obsahu vlastnického práva a spočívají v tom, že oprávněná osoba má právo něco požadovat. Obsah vlastnických práv (oprávnění) je definován i v občanském zákoníku v § 1012. Jak bylo popsáno výše každý právní poměr má svůj obsah, který určuje vzájemná práva a povinnosti subjektů. Minulá úprava občanského zákoníku v § 123 uváděla výčet dílčích atributů, které byly v odborné literatuře prezentovány jako tzv. „vlastnická triáda“. Vlastník měl v zákoně přímo povoleno, že má právo věc držet, užívat, požívat její plody a užitky a nakládat s ní. Nyní se od této úpravy ustoupilo a v zákoně je pouze uvedeno, že: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*“ I přesto, že v zákoně není přímo uveden výčet jednotlivých práv, stále platí, že vlastnictví reprezentují tyto práva: právo věc držet, právo s věcí disponovat, právo věc užívat a právo požívat. Posledně zmíněné právo nám dovoluje brát z věci plody (přírůstky), je-li věc tzv. plodivá.

3.2.2 Právo věc držet

První právo, které zastupuje vlastníková oprávnění je právo věc držet (*ius possidendi*). Toto právo nám zaručuje, že s věcí nakládáme jako s věcí vlastní, máme ji ve své faktické moci a vykonáváme k ní držbu. Držba věci však není totožná s pojmem „mít věc u sebe“. Obsah tohoto práva se musí chápat pouze tak, že vlastník může s věcí nakládat jako by byla jeho vlastní. Již bylo zmíněno, že se vlastník může na svých právech omezit sám. Omezení tohoto práva spočívá v tom, že držbu přenecháme jinému člověku, a to formou výprosy, výpůjčky, nájmu nebo pachtu (§ 2189 a násl. občanského zákoníku).

Nově se v zákoníku vyskytuje tzv. ochrana držby, která se týká nemovitých věcí, a to hlavně v případě pokud dojde k ohrožení při realizaci stavby. Tato ochrana je garantována i v občanském zákoníku v § 1004. Tento paragraf je v úzkém spojení s § 1013, který vlastníkovi zaručuje ochranu proti imisím, které vytváří vlastník sám nebo je vytváří soused. Je-li vlastník krácen na výkonu své držby tím, že mu věc byla neoprávněně odňata nebo byl

úmyslně vypuzen z držby, může se vlastník začít bránit tzv. svépomocí. Zmíněná svépomoc vztahující se k vlastnickému právu je uvedena v občanském zákoníku v § 1006 a doslovně uvádí: „*Držitel se smí svépomocnému rušení vzepřít a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu znovu zmocnit, nepřekročí-li přitom meze nutné obrany.*“ Dojde-li k omezení nebo ohrožení práv držitele, je možné svá práva bránit i pomocí žaloby. Touto žalobou je požadováno zdržení chování, které by vedlo k dalšímu krácení na právech. Žaloba by měla zajistit, aby se věci vrátily do původního stavu.

3.2.3 Právo disponovat

Druhé právo, které je součástí oprávnění vlastníků je právo s věcí disponovat (*ius disponendi*). Dispozice je chápána v pozitivním i v negativním slova smyslu, protože jde především o právo věc zcizit, neužívat, zničit a opustit.

Dispoziční právo, které nám umožňuje věci zcizit, neznamená, že provedeme trestný čin ve spojení s krádeží, ale jde úplatné nebo bezúplatné nakládání s věcí. Za zcizení věci se považuje její prodej, směna nebo darování. Obsah tohoto práva nám garantuje, že můžeme věc pozbyt úplně prodejem, kdy se veškerá práva převedou na nového vlastníka, a práva původního vlastníka tak zaniknou. Nebo se vlastník svého práva vzdá jen na omezenou dobu a věc přenechá do užívání jiné osobě, například formou pronájmu.

Hovoříme-li o právu věc zničit, musíme konstatovat, že náleží každému vlastníkovi, ale ne vždy je vhodné toto právo k věci provést. Existují určité výjimky, kdy toto právo nelze v žádném případě použít. Nemůžeme ho realizovat na věci, která by měla vysokou historickou hodnotu a podléhala by památkové ochraně. Za další výjimku můžeme považovat zničení pozemku. Jistě každý vlastník chce mít pozemek v pořádku a záměrně ho neničí tím, že ho nechá zarůst vysokou trávou nebo tím, že ho „rozhrabe“ nějakým strojem.

Právo věc opustit není v dnešní době snadnou záležitostí, a to především u vlastnictví budov. Vlastník může budovu opustit a neužívat, ale stále bude jejím majitelem. Pokud se vlastník o svou nemovitost nestará, začne chátrat a není vyloučeno, že ohrozí cizí osoby. Na základě toho se může stát, že budou vyvozeny neblahé právní důsledky vůči vlastníkovi budovy. Beze strachu může vlastník opustit například domovní odpad, který vloží do popelnice nebo automobil, který nechá svému osudu na autovrakovišti. Ovšem nemůže čekat kladné ohlasy vůči svému chování, pokud vypustí motorový olej do řeky či rybníka.

Zkrátka může opustit svou věc jen v mezích, které neohrožují společnost nebo životní prostředí. [9]

3.2.4 Právo věc užívat

Třetí právo, které neodmyslitelně patří k oprávnění vlastníků je právo věc užívat (*ius utendi*). Vlastník své věci či vlastnictví může užívat sám nebo společně s jinými osobami, typicky s osobami blízkými.

Jiný případ nastane, pokud vlastník přenechá věc ostatním osobám do užívání. Může tak učinit buď bezúplatně, nebo za úplatu. V prvním případě se může jednat o výprosu nebo o výpůjčku. Výprosa vzniká tehdy, není-li ujednána doba užívání ani účel, ke kterému se má věc užívat (§ 2189 občanského zákoníku). Při výpůjčce přenechává půjčitel vypůjčitelu nezužitelnou věc a umožňuje mu její bezplatné dočasné užívání (§ 2193 občanského zákoníku). Přenechá-li vlastník věc k dočasnému užívání jiné osobě za úplatu, vzniká nájem (§ 2201 občanského zákoníku). Nájem může být ujednaný na dobu určitou či neurčitou. [9]

3.2.5 Právo brát užitky a plody

Poslední čtvrté právo, které spadá do jednotlivých oprávnění vlastníků, se týká plodů nebo užitků, které věc vydává ve prospěch vlastníka (*ius fruendi*). Toto právo je úzce spjato s právem věc užívat. Avšak mezi právem užívat a tímto právem jsou značné rozdíly. Právo užívat znamená využívání věci jako takové a dále využívání jejích fyzických a právních vlastností. Právo na plody a užitky je dále rozšířeno o pravomoc rozmnožování věci, která plody a užitky poskytuje. Definice plodu je následovná: „*Plodem je vše, co vyplývá nebo vyrůstá z věci a má opakovatelný nebo obnovitelný charakter.*“ [9] Jako příklad plodu by se dalo uvést obilí, které vyrostou na pozemku vlastníka, dále jablka, která vyrostou na stromě, který také patří vlastníkovu pozemku. Plody a užitky rozlišujeme do tří kategorií: civilní, průmyslové, přírodní (přirozené). Přenechá-li vlastník věc k dočasnému užívání a požívání za úplatu, namísto nájmu vzniká pacht (§ 2332 občanského zákoníku).

V občanském zákoníku § 996 odst. 2 je uvedeno, že na plody a užitky má právo jen poctivý držitel. Nově se podle občanského zákoníku může plodů z našich stromů případně keřů, které přesahují na sousední pozemek, zmocnit právě soused. Pokud k věci není pouze jediný vlastník (věc je ve spoluvlastnictví), je nutné plody rozdělit podle poměrných dílů. [9]

3.3 Povinnosti vlastníků

3.3.1 Obecně o povinnostech vlastníka

V článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod najdeme zmínku o tom, že vlastnictví zavazuje. Znamená to, že vlastník má určitá a práva, ale také povinnosti, které jsou pro něho závazná. Listina dále uvádí, že vlastnické právo nesmí být zneužito vůči druhým osobám a nesmí být v rozporu se zákonem, který chrání obecné zájmy občanů. Při výkonu vlastnického práva nesmí dojít k poškození lidského zdraví, přírody ani životního prostředí. [14]

Svoboda vlastníků není absolutní, ale je omezena právním řádem, především občanským zákoníkem. Nejen zákonem může být vlastník omezen, ale také i smlouvou, kterou uzavřel za účelem pronájmu bytu. Tato smlouva dává nájemci právo, aby mohl věc vlastníka užívat. Vlastník tak po dobu trvání nájmu ztrácí práva ke své věci nebo jsou jeho práva omezena. K omezení vlastníka může dojít v souvislosti se zřízením věcného břemene. Zpravidla k tomu dochází na smluvním základě. Vlastník může být omezen ve výkonu vlastnického práva rovněž rozhodnutím orgánů veřejné moci, například rozsudkem soudu.

Vlastnické právo je jedno ze základních lidských práv. Z toho důvodu musíme při omezování vlastnického práva brát tuto skutečnost na vědomí. Pokud má být vlastnické právo omezeno, nesmí být takové omezení v rozporu s právním řádem České republiky. [3], [5]

V občanském zákoníku jsou jednotlivá omezení vlastníků popsána v ustanoveních § 1013 – 1039. Pokud dva vlastníci mají pozemky vedle sebe, mohou mezi nimi často vznikat konflikty. Proti těmto konfliktům se snaží bojovat občanský zákoník, který rozebírá omezení především z hlediska sousedských vztahů. Jelikož původní úprava nebyla tolik podrobná, přináší nový zákoník podrobný rozbor a výčet jednotlivých omezení. Otázka týkající sousedských vztahů není žádný novodobý fenomén, ale je řešena již od doby římské. Sousedské právo, které bylo nastoleno v této době, mělo za úkol především zabránit kolizím dvou vlastníků.

3.3.2 Imise

První omezení, které občanský zákoník rozebírá v § 1013, jsou tzv. imise. Jedná se o důsledky různých činností jednoho vlastníka, které obtěžují nebo jakkoli omezují

vlastníka druhého. Těchto účinků (imisi) se vlastník musí zdržet a nesmí s nimi obtěžovat nadměru okolní subjekty. Zákon přesně uvádí jednotlivé imise, jedná se zejména o odpad, vodu, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky. Dále platí, že na sousední pozemek nesmí vnikat zvířata.

Nově se rozlišuje také skutečnost, zda se jedná o imisi přímou nebo nepřímou. Přímá imise je popisována tak, že nás vlastník sousedního pozemku ohrožuje například kouřem z komína, který ústí na náš pozemek. Další příklad přímé imise je vybudování „trativodu“, ze kterého vytéká voda také přímo na náš pozemek. Takové chování může být zakázáno, aniž je nutné zkoumat, jak moc nás těmito imisemi soused obtěžuje. Zákaz si může postižený vlastník zajistit soudní cestou a požadovat po soudu, aby protiprávní chování souseda zakázal. Může také nastat situace, kdy se sousedi pomocí smlouvy dohodnou na tom, že vedlejší soused nebude nadále obtěžovat přímými imisemi nebo naopak imise ve smlouvě povolí. V tomto případě již soud nemá právo zasahovat.

Nepřímé imise se vyskytují častěji než ty přímé. Opět jejich vznik je připisován člověku nebo vznikají v důsledku přírodních vlivů. Jako příklad nepřímých imisí je práce souseda na pile, která vydává určitý hluk a vzduchem se šíří prach z řezání dřeva. Imise je jistě nepříjemná, ale povinností druhého vlastníka je takové imise strpět. Vlastník, který je obtěžován se může bránit soudní cestou až po chvíli, kdy jsou imise nadměru obtěžující nebo jsou v rozporu s místními poměry. Místní poměry mají za úkol rozlišit chování sousedů na vesnici nebo ve městě. Město a vesnice žijí jiným rázem a to, co je možné konat na vesnici, není možné konat ve městě a naopak. Příkladem může být kokrhání kohouta. Kokrhá-li ráno kohout na vesnici, je to pro sousedy přijatelné, neboť kohout na vesnici patří. Jestliže by kohout kokrhal například v panelovém domě, nebylo by to příslušné místním poměrům.

Nově občanský zákoník upravuje také imise, které pocházejí z úředně povolených provozoven. Jedná se o provoz pily, diskotéky, továrny apod. Jsou-li takové provozovny úředně povoleny, obrana proti nim může spočívat jen ve formě peněžité náhrady. Občanský zákoník totiž vychází z předpokladu, že vlastník, který může být takovým provozem dotčen, mohl uplatnit své námitky ve správním řízení, které bylo vedeno za účelem povolení takového provozu. V případě, že námitky neuplatnil nebo byly shledány jako bezdůvodné, nemůže se později domáhat u soudu, aby byl takový provoz zakázán. Žaloba by připadala v úvahu, jestliže by provozovna překračovala povolené limity hluku, nesplňovala by technické či jiné limity, které jsou stanoveny zákony. [1], [3], [20]

3.3.3 Větve a kořeny stromů

Další střety sousedů, které již občanský zákoník neřadí mezi imise, jsou střety, které se týkají větví ze sousedních stromů a plodů na stromech, které nějakým způsobem přesahují nebo padají na náš pozemek. Vlastník se proti těmto obtížím, které nám způsobuje sousedův strom, může bránit, ale jen za předpokladu, že k tomu má pádný důvod. Zpravidla nelze ovlivnit, jakým směrem mají růst jeho větve nebo kam mají růst jeho kořeny pod zemí. Sousedův strom, který nám způsobuje značné nepříjemnosti například tím, že jeho větve nám stíní do oken, strom bere živiny pro námi pěstované rostliny nebo jeho listy padají do našeho bazénu, může být na základě naší žádosti upraven tak, aby k těmto újmám na našem pozemku nedocházelo. Pokud, tak soused neučiní, můžeme se na základě § 1016 bránit sami. V tomto ustanovení je přímo dovoleno, že můžeme šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve přesahujících stromů, které nám způsobují škodu. Strom, který takto upravíme, musí být však zachován. Větve, které ohrožovaly náš pozemek, náleží tomu, kdo stál za jejich odstraněním. Pokud se nejedná o strom, ale o jinou rostlinu, může ji soused odstranit bez dalších omezení.

V zákoníku je pamatováno i na plody, které spolu s přesahujícími větvemi sahají na náš pozemek. Platí pravidlo, že pokud se plody stále drží na stromě, máme jako vlastníci povinnost, pustit souseda na náš pozemek a umožnit mu sklizeň plodů. Jestliže soused nesklidí plody a ty následně spadnou na zem, přechází plody do vlastnictví vlastníka pozemku.

Ohrožují-li závažně naši stavbu větve, nebo kořeny sousedova stromu, můžeme souseda požádat, aby strom pokácel. Tento střet je také zakotven v občanském zákoníku v § 1017. Vlastník může sousedovi doporučit, aby se zdržel vysazování stromu v blízkosti hranice pozemků. V případě, kdy by se jednalo o výsadbu stromu, který naroste do velkých rozměrů, můžeme se oprávněně obávat, že nám jeho kořeny naruší stavbu nebo plot. Ve zmíněném ustanovení je i jedno zásadní pravidlo pro sázení stromů, jejichž výška překročí 3 metry, pokud strom překročí tuto výšku, vsadíme ho 3 metry od sousedního plotu. Je-li strom menšího vzrůstu, stačí tato hranice pouze 1,5 metru od sousedního pozemku. Nebyl by to zákon, který by nenašel nějakou výjimku ve výsadbě stromů v blízkosti sousední hranice. Tato pravidla výsadby neplatí pro situaci, kdy je na sousedním pozemku les nebo sad. Další výjimkou je strom, který tvoří tzv. rozhradu (hranici) nebo strom, který je zvlášť chráněn podle jiného právního předpisu (např. dvě stě let starý dub). [3], [20]

Obdobné chování může vlastník uskutečnit i proti stavbě, kterou chce souseď vytvořit na svém pozemku. Stavba, která by měla vyrůst v těsné blízkosti a jsou-li dány rozumné důvody k zákazu stavby, může být po souseďovi požadováno zdržení se stavby. Toto je opět zaručeno v občanském zákoníku, a to v § 1020. [3], [20]

3.3.4 Vstup na souseďící pozemek

Souseďé by si měli navzájem vyjít vstříc a je dobré když mezi sebou udržují dobré vzájemné vztahy, ovšem ne všichni souseďé dokážou spolu vyjít bez problémů. I přes jakékoliv souseďské vztahy nařizuje zákon vlastníkům, že souseďy musí pustit na svůj pozemek. Vstup je podmíněn tím, že souseď na našem pozemku bude provádět nezbytnou údržbu nebo na něm bude hospodařit. Jedná se o činnosti, které souvisí s prováděním souseďní stavby, při jejím bourání, opravě nebo jiné úpravě. Vše však musí probíhat ve stanovenou dobu, v přípustném rozsahu a způsobem, který neohrozí nijak pozemek souseďa, který nám umožnil vstup. Jestliže by mělo dojít nebo by došlo k velkému narušení pozemku souseďa, který musí strpět druhého souseďa, přichází v úvahu náhrada škody, která při používání souseďního pozemku vznikla. Podle starého zákoníku se zde zachovalo pravidlo, které zaručuje samotné překročení hranice pozemku, ale i jeho užívání, avšak pouze v souladu s rozsahem prací na souseďním majetku. Nově se v zákoně objevuje pravidlo, které se týká nezbytných stavebních prací, které nelze vykonat jinak než při vstupu na souseďní pozemek. Za tyto práce náleží náhrada škody. Zákon definuje i to, že vlastník musí strpět práce, které se provádí buď nad pozemkem, nebo pod jeho povrchem. Pokud je k těmto pracem dán rozumný důvod, nemůže jeden souseď druhému souseďovi v těchto činnostech bránit. Všechny tyto zmíněná pravidla a skutečnosti definuje občanský zákoník v § 1021 – 1023. [1], [3], [9], [20]

3.3.5 Úpravy pozemku

K dalším střetům mezi vlastníky dvou pozemků může dojít i v případě nějakého ohrožení souseďního pozemku. Tato ohrožení jsou zakotvena v občanském zákoníku pod § 1018 a 1019. Zmíněný § 1018 přímo uvádí: „*Pozemek nesmí být upraven tak, aby souseďní pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.*“ Rozhodne-li se vlastník pro úpravy svého pozemku nebo stavby, musí jednat tak, aby neohrozil souseďovu stavbu ani souseďův pozemek. V § 1019 je především řešena situace, kdy z budovy nebo z pozemku souseďa padá sníh či stéká voda. Jestliže dojde k těmto situacím, má souseď, který je těmito vlivy ohrožen požadovat úpravu souseďní budovy nebo pozemku. V běžném životě

se můžeme setkat i se situací, kdy voda svévolně stéká z výše položených míst (např. pramen, déšť, obleva) v tomto případě za vzniklou situaci nemůže soused a tudíž nemůžeme po někom požadovat nápravu. [9]

3.3.6 Pravidlo golfového míčku

Nově se v občanském zákoníku vyskytuje tzv. „pravidlo golfového míčku“, které vychází z německé právní kodifikace. V českém občanském zákoníku je toto pravidlo uvedeno v § 1014. Paragraf upravuje vniknutí zvířat na cizí pozemek a dále upravuje movité věci, které se nějakým způsobem ocitnou nebo zůstávají na pozemku vlastníka. Zákon uvádí skutečnost, že pokud se něčí movitá věc ocitne na našem pozemku, musíme ji bez odkladu vydat. Vydáváme ji vlastníkově nebo případně osobě, která měla věc u sebe. Stejná skutečnost platí i při vniknutí zvířete na náš pozemek, opět máme povinnost zvíře vydat původnímu majiteli. Jako příklady movitých věcí, které se mohou ocitnout na našem pozemku, je například míč, který při hře „přelétne“ přes plot. Dále to může být klobouk, který odnese vítr nebo taška, kterou zapomeneme při návštěvě. Zákoník vlastníkům movitých věcí garantuje, že musí být vpuštěni na pozemek, na kterém si své věci mohou najít a vyzvednout.

Došlo by k situaci, že movitá věc nebo zvíře způsobí škodu, má vlastník poškozeného pozemku nárok na náhradu škody. Poškozený vlastník má právo zadržet věc, dokud mu vlastník věci škodu neuhradí. Způsobí-li škodu zvíře, můžeme ho také zadržet, ale musíme se o něho řádně starat. Musíme zvířeti zajistit potřebnou péči, aby nedošlo k jeho strádání. Jestliže by o zadržené zvíře nebylo dobře postaráno nebo by se zvíře zranilo či uhynulo v důsledku zadržení, nemáme nárok na žádnou náhradu škody. U zvířat se zadržení provádí těžko, jelikož ne každé zvíře se dá snadno odchytil a zadržet, některé zvíře může být i dost nebezpečné pro okolí, například rozrušený býk nebo zlý pes. Na tyto situace zákon opět pamatuje a dovoluje jednat svépomocí nebo pomocí krajní nouze (§ 14, § 2906). [3]

3.3.7 Rozhrady

Abychom věděli, kam až sahá omezení vlastníka, je dobré vytyčit tzv. rozhrady. Ty jsou definovány v občanském zákoníku § 1024 následovně: „*Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.*“ V ohraničeném prostoru, který vlastník považuje za svůj pozemek, může uskutečňovat relativně vše, ale nesmí svým chováním ohrožovat své okolí. Za hranice

plotu by neměl nikdo vstupovat bez svolení vlastníka, ale jak již bylo zmíněno, existují výjimky, které toto pravidlo ruší. Jestliže nejsou hranice pozemku jednoznačně dány, může je určit soud. Určení probíhá na základě pokojné držby nebo na základě slušného uvážení.

„Občanský zákoník zavádí tzv. institut rozhrady, tj. fyzické vymezení hranice mezi sousedními pozemky.“ [9] Obecně se rozhrady dělí na přirozené, což jsou strouhy a meze a na umělé ty představují zdi a ploty. Občanský zákoník definuje v § 1024 odst. 2, že rozhrada je ve spoluvlastnictví vlastníků sousedních pozemků. Sousedé mohou společnou zeď každý užívat do poloviny tloušťky zdi a zřídit si v ní například výklenky nebo schránky na dopisy. Sousedé si však nesmí bránit v užívání rozhrady ani ji nesmí ohrožovat. Jestliže by byly rozhrady dvojité nebo by měly své jednotlivé vlastníky, měli by vlastníci za povinnost se o rozhrady starat vlastními prostředky. Toto závazné chování vůči rozhradě nalezneme v občanském zákoníku a to v § 1025.

Rozhrada, která je ve špatném stavu může mít za příčinu to, že značně omezí vlastníka sousedního pozemku. Vlastník však není povinen sjednat nápravu poškozené rozhrady, ale platí pravidlo, že ji musí udržovat v dobrém stavu, aby bylo patrné, kde je hranice sousedních pozemků. Porušená rozhrada souseda, která způsobí škodu na pozemku druhého vlastníka, má za následek náhradu škody.

Vlastník, který je rušen na výkonu svých vlastnických práv v důsledku toho, že nejsou jednoznačně určeny rozhrady mezi pozemky sousedů, má právo se obrátit na příslušný stavební úřad. Stavební úřad vyhodnotí situaci, a zjistí-li, že je vlastník ve svém vlastnickém právu rušen, předá celou záležitost soudu, který určí, kde budou jednotlivé rozhrady vytyčeny. Soud připadá v úvahu i v případě nemůžou-li se sousedi jednoznačně dohodnout, kam až sahají jednotlivé hranice pozemků. Soud rozhodne opět na základě poslední pokojné držby nebo podle slušného uvážení. [9], [20]

3.3.8 Nezbytná cesta

Další omezení, se kterým se vlastníci mohou setkat, je tzv. nezbytná cesta. Jedná se o další důležitý pojem, se kterým se můžeme setkat v našem běžném životě i v občanském zákoníku. Pojem nezbytná cesta nebyl vždy používán. Tento institut byl znovu zaveden v roce 2000, kdy bylo potřeba reagovat především na problémy, které se objevily společně s restitučními nároky. Občanský zákoník definuje nezbytnou cestu následovně:

„Vlastník nemovité věci, na niž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojená s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.“ O nezbytné cestě rozhoduje především soud, který určí, jakou část sousedova pozemku bude nejlepší použít pro tuto cestu. Rozhodnutí závisí především na tom, aby byl co nejméně poškozen vlastník pozemku, na kterém se má cesta zřídit. Dále soud bere v úvahu náklady, které bude nutné vynaložit, aby mohla cesta vzniknout a míru rušení stávajícího vlastníka. Při splnění uvedených předpokladů může soud zřídit nezbytnou cestu za přiměřenou náhradu. Platba by měla odčinit i újmy, které s vytvořením cesty vzniknou.

Nezbytná cesta by se dala chápat i jako určitý nájem, který nabyl účinnosti z rozhodnutí soudu. Existuje stav, kdy se za nezbytnou cestu nemusí platit žádná úhrada, a to v situaci, kdy nezbytná cesta zanikla v důsledku rozdělení pozemků. Obnovu nezbytné cesty poté požadujeme po osobě, která se na rozdělení podílela. Za takto vzniklý stav nenáleží sousedovi náhrada za vybudování cesty. Nově vybudovaná cesta, která vznikla uměle, se musí udržovat. Údržbu má na starosti ten, komu bylo povoleno tuto cestu zřídit.

Může nastat situace, kdy nemovitost, ke které potřebujeme vybudovat tuto cestu je obklopena několika sousedními pozemky. V tomto případě se tato situace řeší, tak, že se vybere pouze jeden z nich. Volba pozemku ovšem závisí na podmínkách, které byly probrány výše. Jde především o podmínku co nejpřirozenějšího vstupu k nemovitosti a dále záleží na tom, jak moc bude vybudováním nezbytné cesty soused rušen. Došlo by k porušení některé podmínky, má soud právo, aby na návrh vlastníka nezbytnou cestu zrušit. Vlastník také může nezbytnou cestu prodat tomu, kdo potřebuje tuto cestu ke své nemovitosti vybudovat. V tomto případě se platí za pozemek, který má být odkoupen a dále je do ceny zahrnuta částka, která vyjadřuje znehodnocení zbývajících nemovitých majetku dotčeného vlastníka.

V několika případech se může stát, že soud nezbytnou cestu nepovolí. Tyto jednotlivé případy jsou uvedeny v občanském zákoníku v § 1032. První důvod neudělení povolení zřízení cesty je ten, kdy škoda na nemovité věci souseda převyšuje výhodnost nezbytné cesty. Dalším důvodem pro nevybudování cesty je skutečnost, že ten kdo žádá zřízení cesty, pozbyl z nějakého důvodu normálního přístupu ke své nemovitosti, ať už z nedbalosti nebo úmyslně. Jako příklad by se dala uvést situace, kdy běžnou příjezdovou cestu k nemovitosti vlastník zatarasí odpadem nebo na ni zřídí stavbu. Cesta také nebude zřízena v případě, kdyby šlo jen o ulehčení přístupu k nemovitosti. Soud nezřídí cestu tam, kde není volný přístup a tam, kde

se jedná o veřejný zájem. Obecně je nezbytná cesta zakotvena v občanském zákoníku v ustanoveních § 1029 – 1036, kde jsou uvedeny přehledně jednotlivá omezení a podmínky spojené s touto cestou. [3], [20]

3.3.9 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

Závažným a zároveň speciálním omezením vlastnického práva je vyvlastnění. „*Vyvlastnění je jedním ze zásahů do vlastnického práva. S ohledem na význam vlastnického práva a jeho ochranu jsou pro vyvlastnění stanoveny přísné podmínky.*“ [4] Vyvlastnění lze použít za stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu. Doba trvání vyvlastnění je různá, může to být doba nezbytně nutná, po kterou musí vyvlastnění trvat, nebo dokonce může být tato doba neomezená.

S vyvlastněním je úzce spjato omezení vlastnického práva, odnětí vlastnického práva nebo dokonce jeho zrušení nebo naopak zřízení. Je-li k vlastnictví zřízeno věcné břemeno, může být rozhodnuto o jeho zrušení. Vyvlastnění omezuje vlastníka v jeho právech.

Za vyvlastnění ve veřejném zájmu nebo za omezení práva vlastníka náleží plná náhrada, za újmy, které vznikly při vyvlastnění majetku. Náhrada se převážně poskytuje v penězích. Není ani vyloučena náhrada jiným způsobem, například poskytnutím jiné obdobné věci. Namísto vyvlastňovaného pozemku je vlastníku poskytnut jiný pozemek obdobné výměry, bonity atd.

Vyvlastnění opět upravuje občanský zákoník v § 1037 – 1039. Vyvlastnění je upraveno také v dalších zákonech. Lze zmínit zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon), ve znění pozdějších předpisů, který zakotvuje účel vyvlastnění. Podrobněji je tato problematika upravena v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

Vyvlastnění se děje na základě získání potřebných práv k pozemkům a stavbám, tyto nemovitosti získává stát, aby mohl uspokojit veřejné statky. Existuje několik skutečností, při kterých má stát právo se domáhat vyvlastnění. První z nich souvisí s výstavbou veřejně prospěšné infrastruktury, například pro stavbu dálnice či obchvatů měst. Dále se vyvlastnění může uskutečnit na základě důvodných obav před povodněmi, kdy stát v postižených místech buduje protipovodňové valy nebo jiná opatření. Nemusí se jednat

pouze o povodně, ale o různé přírodní katastrofy. Dalším možným důvodem, který vede k vyvlastnění pozemku je zvyšování retenčních schopností území či založení prvků územního systému ekologické stability a ochrana archeologického dědictví. Vyvlastnění se může vztahovat i na úkor staveb, které zajistí obranu našeho státu, tedy vyvlastnění pro účely bezpečnosti státu například prostor pro vybudování radaru. Stane-li se, že je některé území značně znečištěno či zamořeno, může stát provést vyvlastnění pro účely vyčištění tohoto území.

„Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.“[21] Před samotným vyvlastněním je s majitelem pozemku vedeno řízení, které má své zvláštní podmínky a je upraveno samostatným právním předpisem. V první řadě musí být jasně prokazatelný veřejný zájem, který vede k vyvlastnění. Vyvlastnění není vždy podmínkou k získání pozemků pro veřejný zájem, existují i jiné možnosti, kterými lze pozemek nabýt. Nejprve se strany snaží dohodnout na případném odkupu pozemků vlastníků. Pokud k dohodě mezi stranami nedojde, až poté přichází na řadu samotné vyvlastnění. Po vyvlastnění se stává novým vlastníkem navrhovatel, zpravidla to bývá stát. Původnímu majiteli zanikají všechna práva k vyvlastněným pozemkům nebo stavbám.

Vyvlastnění by mělo být co nejšetrnější a provedeno pouze v nezbytném rozsahu ke splnění veřejných cílů. Jestliže by stačilo pouze omezení práv k získání pozemku, nemusí k samotnému vyvlastnění vůbec dojít. Po vyvlastnění musí navrhovatel s majetkem nakládat jen tak, jak bylo dojednáno, tedy ve veřejném zájmu. Dojde-li k porušení účelu vyvlastněním, je možné ho zrušit a majetek vrátit původnímu majiteli. Samotné vyvlastňovací řízení provádí příslušný vyvlastňovací úřad. [4], [20], [21]

4 ZHODNOCENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKA

Tato kapitola se zabývá zhodnocením jednotlivých práv a povinností vlastníků. První část kapitoly tvoří charakteristika vlastnického práva, která vychází z vybraných soudních rozhodnutí. Dále jsou zde zhodnoceny jednotlivá práva a povinnosti vlastníků, která byla rozebrána v kapitole 3. Stěžejní pro tuto kapitolu je občanský zákoník a Listina základních lidských práv a svobod, kde je vlastnické právo zakotveno.

4.1 Zhodnocení vlastnického práva obecně

Jelikož je vlastnické právo nejvíce využívaným právem v České republice, je bezesporu, že zde často vznikají rozepře a konflikty, které musí soudy řešit. Na základě soudních rozhodnutí je nutné charakterizovat, jak soudy pohlíží na vlastnické právo a jak o něm rozhodují. Vycházím ze čtyř rozhodnutí, které vydal Ústavní soud a Nejvyšší soud České republiky.

V rozhodovací praxi se často jedná o porušení lidských práv, která souvisejí s vlastnickým právem. Je zde často napadán článek 11 Listiny základních lidských práv a svobod. Konkrétně v nálezu, který vydal Ústavní soud pod spisovou značkou III. ÚS 61/97 se řeší skutečnost, že vlastník přišel o své vlastnické právo z důvodu restituce a nyní žádá, aby mu byl zabavený majetek navrácen. Ústavní soud přihlíží zejména k již vydaným rozhodnutím, které se týkaly restitucí, a popisuje, že je snahou státu, aby částečně zmírnil následky majetkových křivd, které spočívaly v porušování lidských práv a svobod ze strany státu. Z rozhodnutí vyplývá, že ve věcech restitučních mají být účastníci plně seznámeni se svými právy a povinnostmi v procesním právu. Dále je zde napaden článek 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který každému občanu garantuje ochranu prostřednictvím nezávislých a nestranných soudů.

V dalším nálezu Ústavního soudu, který je označen spisovou značkou II. ÚS 219/95 šlo o určení vlastnického práva. Vlastníci byli nařčeni, že svou nemovitost obývají neprávem, jelikož nedošlo k vydržení věci v dobré víře. Dobrá víra nebyla spatřována především v tom, že vlastníci neprovedli převod nemovitosti prostřednictvím státního notářství a dále společně neseřpsali kupní smlouvu. Vlastníci však předkládají důkazy o nabytí majetku na základě dokladů o uhrazení kupní ceny a dále se dovolávají na značný rozsah oprav, který byl na domě proveden. Rozhodnutí dále rozebírá skutečnost, že by vlastníci měli prokázat faktické

ovládání věci, dobrou víru, že jim věc patří a také to, že nakládají s věcí jako by byla jejich vlastní. Tyto skutečnosti pak dohromady vedou k vydržení věci a zároveň k získání vlastnického práva k majetku. Jestliže by nebyla prokázána třeba jenom dobrá víra, znamenalo by to, že vlastníci obývají dům jiného vlastníka bez právního důvodu a tím porušují jeho vlastnické právo k nemovitosti. Ústavní soud v řešeném sporu nakonec dobrou víru uznává a napadá skutečnost, že obecné soudy svým rozhodnutím porušily čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a také článek 90 Ústavy České republiky.

Nález pod spisovou značkou III ÚS 77/97 se týkal výkonu věcného břemene. Ústavní soud zde opět zkoumal, zda nebyla porušena základní lidská práva spojená s výkonem vlastnických práv. Ve sporu jedna z oprávněných k věcnému břemeni požaduje, aby soud zrušil smlouvu, kterou vlastník věci uzavřel s dalším oprávněným, kterému také vzniká k jeho majetku břemeno. To však není možné, protože vlastník má neomezené právo jakékoli dispozice se svým majetkem. To znamená, že svou věc může prakticky zatížit věcnými břemeny ve prospěch neomezeného počtu oprávněných. Navíc z věcného břemena plyne, že je to právě vlastník, který musí strpět to, že mu oprávnění disponují s jeho majetkem. Rozhodnutí také uvádí, že vlastník je výlučným pánem své věci, a proto ho nelze omezit v jeho smluvní volnosti. Ústavní soud na základě provedených zdůvodnění návrh stěžovatele zamítl, protože neshledal porušení ústavně zaručených práv a svobod.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky pod spisovou značkou 22 Cdo 1726/2007. Pojednává o tom, zda majitelka bytu musí svůj byt vyklidit. K vyklizení by mělo dojít na základě věcného břemene, které vlastnice uzavřela s oprávněnými osobami. Věcné břemeno bylo zřízeno na doživotí a bezúplatně. Soud má za úkol rozhodnout, zda je možné, aby majitelka k bytu i nadále vykonávala užívací právo i přesto, že se sama věcným břemenem omezila. Rozsudek poukazuje v tomto směru na skutečnost, že ve smlouvě nebylo stanoveno, že k bytu nezanikne užívací právo. Dále soud dochází k závěru, že právo věcného břemene je v užívání silnější než právo vlastníka zatíženého bytu. Z toho plyne, že pokud je zřízeno věcné břemeno, nemůže již vlastník k této věci vykonávat právo užívací. K tomuto závěru soud došel na základě zákona, který stanovuje, že věcné břemeno vlastníka na jeho právech omezuje přímo. K omezení by nemuselo dojít pouze v případě, bylo by ve smlouvě sjednáno, že vlastnice bytu své užívací právo může využívat i nadále. Soud v tomto případě učinil závěr, že věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného, a to tak,

že je vlastník povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Soud má za to, že majitelka tímto pozbyla práva užívat byt a celá věc je vrácena k soudu prvního stupně.

4.2 Zhodnocení práv vlastníků

Každý, kdo vlastní nějaký majetek by si měl být vědom toho, že má určitá práva, která jsou s jeho vlastnictvím spojená. Někdy jsou tyto práva vykonávána vědomě a někdy nevědomě. Některá práva jsou pro vlastníka automatická. Vlastnická práva byla v minulém občanském zákoníku přímo konkretizována, ale nyní se od této úpravy opustilo. Vlastník, který si pořídí do svého vlastnictví nějakou věc, nepotřebuje mít zákonem uvedeno, že ji může držet, užívat, disponovat s ní nebo dokonce, že z ní může brát plody nebo užitky.

Tím, že nový občanský zákoník nedefinuje jednotlivý výčet práv vlastníka, neznamená, že by o tyto práva vlastníci přišli. Práva vlastníků již nejsou potřeba charakterizovat v samotném ustanovení, jelikož vycházejí z jeho obsahu, který v zákoníku uveden je. Důležité je, aby se vlastník choval, tak aby svým jednáním neporušoval právní řád České republiky. Nejen z úpravy vlastnických práv musí vlastník vycházet, důležité jsou i jiné zákony a ustanovení, která má vlastník za povinnost respektovat. Při výkonu vlastnických práv se vlastník musí chovat tak, aby nerušil jiné vlastníky ve výkonu svých práv. Nejenom vlastníci nesmějí být rušeni, ale také další osoby, které by výkonem vlastnického práva mohli být obtěžovány nebo nějak poškozeni. Práva vlastníků upravuje i samotná Listina základních práv a svobod.

Právo držby je neodmyslitelně s vlastnickým právem spjato. Pokud by držba neexistovala, mohl by s naším vlastnictvím kdokoliv nakládat. Občanský zákoník dokonce držbu posiluje zvýšenou ochranou a garantuje vlastníkům, že se svépomocí mohou domáhat toho, aby do držby nikdo další nezasahoval. Možnost ochrany svépomocí je v dnešní době jistě přínosnou skutečností, která může pomoci při ochraně vlastnictví. Výhoda je spatřována v tom, že sám vlastník může v nutné míře zahájit obranu svého majetku a nemusí čekat na zásah orgánů státní moci. Vlastník však musí jednat tak, aby nedošlo k překročení mezi nutné obrany.

Ochranou držby se vlastníci mohou domáhat také prostřednictvím vlastnických žalob, kterými se rozumí žaloba na vydání věci (reivindikační) a žaloba zápůrčí (negatorní). Žalobu na vydání věci lze uplatnit vůči tomu, kdo věc neprávem zadržuje. Zápůrčí žalobou se lze

domáhat ochrany v jiných případech, tedy v případech, kdy nedochází k protiprávnímu zadržování věci. K vlastnickým žalobám se zpravidla řadí také žaloba na určení vlastnického práva. V tomto případě soud rozhoduje o tom, kdo je vlastníkem věci.

S držbou souvisí také skutečnost, že se sami vlastníci mohou na tomto právu omezit. Omezení držby je uskutečňováno na svobodné vůli vlastníka. Vlastník, který drží ve svém vlastnictví několik domů, se může rozhodnout, že se na své držbě omezí tím, že ji přenechá do užívání jiným osobám. Jejich pronájmem vlastníkovu jeho vlastnické právo nezaniká, ale pouze je dočasně omezeno. Toto je typický znak vlastnického práva, který se označuje jako elasticita.

Pro vlastnické právo je typické i dispoziční právo. Pod tímto pojmem si lze představit, co všechno může vlastník se svým majetkem dělat nebo nedělat. Dispozice nám zaručuje, že i když se o svoji věc nestaráme nebo ji necháme bez povšimnutí, bude stále v našem vlastnictví. Právo, které vlastníkům dovoluje, aby se o své věci nestarali, by mělo být využíváno co nejméně. Z hlediska vlastnictví domu je to nepříznivé i pro okolní subjekty, kteří musejí žít v blízkosti chátrajícího domu. Dům, který chátrá, může být dokonce pro okolí nebezpečný nebo ho mohou neoprávněně obsadit lidé bez domova. S tímto právem je úzce spjata i právo věc opustit. Opuštění věci musí být takové, aby opět neohrožovalo nebo neomezovalo okolí. Kdo odhodí odpad do lesa, nejedná zcela jistě v zájmu široké veřejnosti a právo věc opustit uplatňuje pouze na úkor ostatních v důsledku své pohodlnosti.

Vlastník, který má nějaký majetek ho užívá sám nebo spolu s dalšími osobami. Je typické, že do svého užívacího práva vlastník většinou zahrnuje svou rodinu. Jak bylo zhodnoceno na základě rozsudku, který je zmíněný výše, může své užívací právo vlastník omezit. Omezit ho může několika způsoby, avšak nejradikálnější omezení spočívá v tom, že zřídí ke svému vlastnictví věcné břemeno. Podle judikatury Nejvyššího soudu České republiky má věcné břemeno větší moc nad právem vlastnickým. Tato skutečnost není mnoha vlastníkům známá, a tak se při zřizování věcného břemene vlastníci často připraví nevědomky o právo užívací. Hojně se vlastníci nechávají omezit na svém právu i pomocí nájmu. Oproti věcnému břemenu má nájem řadu výhod. Jedná se o omezení, které se dá kdykoliv zrušit a navíc podle zákona (§ 2201 občanského zákoníku) za něho vlastníkovu náleží finanční odměna. Vlastník může přenechat věc do užívání jinému také bezúplatně, a to na základě výprosy nebo výpůjčky. Při výprose dochází k bezplatnému přenechání věci do užívání bez

ujednání doby, po kterou může osoba věc užívat, a bez ujednání účelu užívání. Na základě výpůjčky dochází k bezplatnému dočasnému užívání.

Vlastník, který má ve své moci věc, která je plodivá má plné právo na tyto plody. Věc mohou nadále vlastníci rozmnožovat a tak z ní čerpat další a další užítky. Nový občanský zákoník v tomto právu přinesl některé změny. Zákoník přímo dovoluje, aby se plodů, které přesahují na sousední pozemek, mohl zmocnit právě soused, ale až poté co na jeho pozemek spadnou. Uvedená úprava přináší jisté problémy. Strom neposkytuje jen plody, ale opadávají z něho také listy, které se jistě také dostanou na sousední pozemek. Nelze souhlasit s tím, že soused má povinnost spadané listí uklízet.

4.3 Zhodnocení povinností vlastníků

Povinnosti vlastníka mohou spočívat v činnosti aktivní (něco dát, něco konat) nebo pasivní (něco strpět, něčeho se zdržet). Právní úprava povinností vlastníka vychází z Listiny základních práv a svobod. Stanoví princip „vlastnictví zavazuje“ a zakazuje jeho zneužití na újmu práv druhých nebo v rozporu s obecnými zájmy. Podrobnější úpravu povinností vlastníka obsahuje občanský zákoník.

Z praxe je známo, že vedle sebe žijí většinou dva vlastníci, kteří mají své pozemky se společnou hranicí. Oba vlastníci mají svá práva a povinnosti, které se snaží uplatnit. Na základě toho mohou mezi vlastníky vznikat časté konflikty a rozepře. Občanský zákoník se proto zaměřil na tzv. „sousedská práva“, která do hloubky ve svých ustanoveních rozebírá.

Povinností vlastníka je, aby nerušil ve výkonu svých vlastnických práv jakkoliv ostatní osoby. Běžně se stává, že se vlastníci často nevědomky obtěžují tzv. imisemi. Ty jsou opět nově konkretizovány v občanském zákoníku. Je na vlastníkovi sousedního pozemku do jaké míry je schopný zmíněné imise strpět. Typickou imisí je kouř z komína. Kouř, který je způsobený činností vlastníka při spalování dřeva, kterým pak vytápí své obydlí je nutno strpět. Avšak kouř, který značně zapáchá a line se z komína po celou roční dobu, není nikterak v pořádku a vlastník může učinit potřebné kroky, aby s takovýmto chování sused přestal. Při intenzitě zmíněných imisí je také nutné brát v úvahu, kde vlastníci žijí, jestli je to město nebo vesnice. Na vesnici se vyskytují mnohem více různé imise než ve městě. I přesto, že žije člověk na vesnici, má svůj dům a rozsáhlejší pozemek, může svým chováním rušit okolní vlastníky. Příkladem typické imise je řezání dřeva nebo časté sekání trávy. Ve městě

v panelových domech se lidé s těmito imisemi jistě nesetkají. Setkat se však mohou s imisemi jiného rázu, příkladem může být pouštění hlasité hudby, které ruší ostatní obyvatele domu.

Občanský zákoník je také zaměřen na střety vlastníků, které mohou vznikat v důsledku přesahu větví stromů. Dále vlastníky trápí otázka spadáných plodů a listů. Je jasné, že tyto střety budou vznikat spíše mezi vlastníky pozemků, kteří mají u své nemovitosti zahradu, kde tyto rostliny volně rostou nebo jsou vysazeny za účelem nabytí plodů, které strom poskytuje. Stromy rostou a nikdo jim nemůže přikázat, že nesmí přesahovat na sousední pozemek. Zákoník na tyto skutečnosti také pamatuje a poměrně výstižně je upravuje ve svých ustanoveních. I v těchto případech jsou vlastníci pozemku chráněni občanským zákoníkem a za daných podmínek mohou jednat tak, že sjednají nápravu na přesahujících porostech sami.

Vlastník, který si svůj pozemek udržuje v pořádku, má jistě právo zasáhnout proti vlastníkovi, který svůj pozemek neužívá nebo ho nechává ledabyle zarůstat travou. Zásah by měl přijít až po té, co se chování druhého vlastníka nedá strpět. Vlastník se může snažit se sousedem dohodnout, a jestliže to není možné, může jednat tak, jak mu to ukládá zákon. Ohrožen nemusí být jenom pozemek, ale také celá nemovitost. Stromy, jak známo zapouští do země kořeny, které pak při svém růstu mohou narušit statiku sousední stavby. Obdobné podmínky, které vyplývají z úpravy výsadby stromům, se vztahují i na budovy, které by mohly vlastníka sousední nemovitosti obtěžovat.

Vlastníci dvou sousedních pozemků by měli mezi sebou udržovat dobré vztahy i pro případ, že by jeden ze sousedů potřeboval přístup ke svému majetku a musel by k tomu využít přístupu z pozemku souseda druhého. Vlastník, který se potřebuje dostat ke své nemovitosti, má právo požádat souseda, aby mu tento přístup povolil. Na sousedovi se požaduje, aby byl ochoten toto chování strpět. Mnohdy je pro souseda výhodné, že tento přístup umožní, například z důvodu vylepšení sousedního domu novou fasádou, novou střechou atd.

Je z logiky jasné, že kdyby mělo dojít k závažnému poškození pozemku souseda, náleží za tuto újmu peněžitá náhrada. Nový občanský zákoník přináší některé změny, které se týkají nezbytných prací na sousedním pozemku. Vlastník, který musí umožnit přístup, aby tyto práce byly vykonány, je chráněn zákonem a náleží mu za rozsah prací na jeho pozemku náhrada škody.

Obecně platí, že se vlastníci musejí chovat při úpravách na svých pozemcích tak, aby nikterak neohrozili pozemek druhého vlastníka. Dále musí zajistit, aby na základě přírodních vlivů jejich budovy neohrožovaly pozemky sousedů. Pokud dům nemá okapy a voda stéká na pozemek vlastníka, může po sousedovi požadovat, aby okapy na svůj dům nainstaloval. V dnešní době je také častým trendem to, že vlastníci si na svých pozemcích zřizují jezírka či bazény. Tyto objekty musí zajistit, aby nedošlo k jejich poničení a následnému vylití na sousední pozemek. Tato omezení opět vycházejí z nového občanského zákoníku, kde jsou oproti minulé úpravě provedeny některé změny.

Na základě německého práva se dostává do českého občanského zákoníku tzv. „pravidlo golfového míčku“. Pod tímto pojmem se dá představit situace, kdy movitá věc či zvíře vniknou neoprávněným způsobem na náš pozemek. Představa golfového míčku, která má vyjadřovat vniknutí movitých věcí či zvířat na sousední pozemek je trefná. Golfový míček letí vzduchem a mnohdy dopadne, kam chce. Také domácí zvíře nám může utéci. U movitých věcí je to složitější, jelikož vniknou na cizí pozemek nejčastěji za pomoci osoby. Osoba, která navštíví pozemek druhého vlastníka, může vzít s sebou movitou věc, kterou zde následně zapomene. Dále to mohou být děti, které si hrají za plotem s míčem, který nedopatřením vnikne na pozemek souseda. Pravidlo golfového míčku by mělo zaručit, že se věci vrátí zpět do rukou původního majitele. Vlastník, který zapomene svou movitou věc na pozemku jiného vlastníka, má v zákoně zaručeno, že mu ji vlastník musí vydat. U movitých věcí, které nemají velkou hodnotu, by s vydáním neměl být problém. Otázkou zůstává, jak by se vlastník zachoval v situaci, ve které by měl navrátit pravému vlastníkovi například šperk, který vysokou hodnotou disponuje.

Aby vlastník věděl, kam sahají jeho práva a povinnosti, má často své pozemky ohraničené ploty. Plot se v občanském zákoníku nazývá také jako rozhrada. Pokud chce někdo vstoupit za hranici pozemku vlastníka, měl by zpravidla nejdříve vyžádat jeho souhlas. Tím, že někdo vstoupí na pozemek jiné osoby, může narušit soukromí vlastníka tohoto pozemku. Existují však výjimky, které dovolují, aby na pozemek někdo cizí vstoupil. Pojem rozhrady je podrobně definován i v novém občanském zákoníku. Je zde také stanoveno, že rozhradou mohou být i stromy či keře. V případě sporu o vymezení hranice mezi pozemky dvou vlastníků musí rozhodnout na základě žaloby soud. V některých případech může být stanovení hranice opravdu složité. Občanský zákoník pro takový případ stanoví, že soud určí hranici podle slušného uvážení.

Povinností vlastníka je strpění omezení v podobě nezbytné cesty. Obdobně jako u výše zmíněných omezení platí, že podmínky, které jsou dány pro zřízení nezbytné cesty, vycházejí z občanského zákoníku. Pojem nezbytné cesty je v poměrech českého práva poměrně nový. Byl obnoven na úkor restitučních nároků, které vlastníci začali hojně využívat po vzniku demokratického státu. Nezbytnou cestu nemůže zřídit vlastník sám, ale musí o její zřízení požádat soud. Ten na základě podmínek daných občanským zákonem vyhodnotí, zda tato cesta je nutná nebo zda návrh zamítne. Soud se musí při svém rozhodování přihlídnout k zájmům vlastníka pozemku, který zřízením cesty bude omezen.

V souvislosti s ochranou vlastnického práva je velmi důležité ustanovení, které umožňuje vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva. V obecném povědomí je takový postup považován za špatný, a to zejména díky sdělovacím prostředkům. Je pravdou, že se jedná o výrazný zásah do vlastnického práva. K vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva by mělo docházet v krajním případě, kdy nedojde k uzavření smlouvy s vlastníkem pozemku. Další podmínkou musí být dosažení veřejného zájmu na takovém postupu. Za veřejný zájem lze považovat například budování dálnic nebo obchvatů měst. Jejich výstavbou dochází ke zrychlení dopravy, ke snížení hluku ve městech atd. Za vyvlastněný majetek připadá vlastníkům finanční náhrada nebo jiný pozemek, který kvalitou odpovídá původnímu pozemku.

Před vyvlastněním zákon preferuje omezení vlastnického práva, ke kterému dochází například zřízením věcného břemene. Takový postup přichází v úvahu například při výstavbě veřejného vodovodu nebo kanalizační stoky, kdy není nutné vyvlastnění, tedy zbavení vlastnického práva vlastníků jednotlivých pozemků.

Při vyvlastnění přechází vlastnické práva zpravidla na stát. Vyvlastnění se neděje pouze pro rozvoj infrastruktury, ale i na základě jiných skutečností, které jsou zaměřeny na veřejné zájmy. Konkrétní případy, kdy může dojít k vyvlastnění, nalezneme v občanském zákoníku a dalších právních předpisech, které jsou součástí právního řádu České republiky.

ZÁVĚR

Celá bakalářská práce byla věnována jednomu ze základních lidských práv, a to právu vlastnickému. Jejím cílem je rozbor a zhodnocení práv a povinností vlastníka. Bakalářská práce poukazuje na to, že každý má právo vlastnit majetek. Zároveň se každý vlastník musí chovat tak, aby při výkonu svého vlastnického práva neohrožoval nebo neobtěžoval jiné osoby.

Bakalářská práce je rozdělena na čtyři základní části. V první části je věnována pozornost obecné charakteristika vlastnického práva. Historie vlastnického práva vychází z práva římského a v krátkosti se bakalářská práce zabývá vývojem občanského zákoníku na našem území. Zmíněn je pojem a předmět vlastnického práva. Dále jsou popsány charakteristické znaky vlastnického práva. Největší část první kapitoly se věnuje předmětu vlastnického práva. Uvádí se zde, že předmětem jsou věci hmotné a nehmotné. Nový občanský zákoník od roku 2014 opustil dosavadní zúžené pojetí předmětu vlastnického práva jako věci hmotné. Bakalářská práce zachycuje tuto zásadní změnu v chápání pojmu věci a vyzdvihuje rozdíly, které nový občanský zákoník přináší.

Druhá kapitola práce je zaměřena na právní úpravu vlastnického práva v České republice. Nejprve je popsána právní úprava vlastnického práva v České republice. Výchozím pramenem je Listina základních práv a svobod, na kterou navazuje právní úprava obsažená v občanském zákoníku. Právní úprava vlastnického práva je obsažena také v dalších zákonech, například v trestním zákoníku, který obsahuje některé skutkové podstaty přímo související s vlastnickým právem (krádež, podvod, zpronevěra atd.). Dále je ve druhé kapitole pojednáno o ochraně vlastnického práva. Tuto ochranu poskytují orgány veřejné moci, zejména soudy. V souvislosti s vlastnickým právem existují vlastnické žaloby, a to žaloba na vydání věci a žaloba zápůrčí. Zatímco první žalobu lze uplatnit proti tomu, kdo věc neprávem zadržuje, druhou žalobou se může vlastník domáhat ochrany proti každému, kdo do jeho vlastnického práva neprávem zasahuje jiným způsobem. V závěru druhé kapitoly je pak pojednáno o jednotlivých způsobech nabytí vlastnického práva.

Ve třetí kapitole je proveden rozbor práv a povinností vlastníka. Jsou prezentována jednotlivá práva vlastníků, která jim náleží a při jejichž výkonu je nikdo nesmí rušit. Jednotlivá práva, která jsou konkretizována, tvoří neodmyslitelnou součást vlastnického práva. Blíže představeno je právo věc držet, právo s ní disponovat, právo věc užívat a právo

brát užitky a plody. S vlastnickým právem se pojí nejen práva, ale také řada povinností, které jsou v novém občanském zákoníku oproti dřívější úpravě definovány podrobněji. Proto je pojednáno o imisích, pojednáno je o větvích a kořenech stromů, které přesahují na sousedící pozemek, o úpravách na sousedícím pozemku, o pravidlu „golfového míčku“, o rozhradách a o zřízení nezbytné cesty. V závěru třetí kapitoly je pozornost věnována právní úpravě vyvlastnění a omezení vlastnického práva.

Ve čtvrté kapitole dochází k zhodnocení jednotlivých práv a povinností vlastníků. Zhodnocení je provedeno nejprve obecně, a to na základě rozhodnutí, které vydal Ústavní a Nejvyšší soud České republiky. Na zmíněných rozhodnutích je ověřena skutečnost, že vlastníci mají práva, která soudy při jejich porušení chrání a snaží se sjednat nápravu. Z hodnocených rozhodnutí je také patrné, že hlavním zájmem soudů je, aby nedocházelo k porušování lidských práv, které plynou z článku 11 Listiny základních práv a svobod. Tato část práce je dále věnována samotnému zhodnocení práv a povinností vlastníků, jejichž východiskem byla předchozí kapitola. Zhodnocení práv a povinností vlastníků je opřeno především o nový občanský zákoník, který vlastníkům přináší řadu změn proti dřívější právní úpravě.

Bakalářská práce se opírá především o nový občanský zákoník, který si široká veřejnost zatím do podvědomí uvedla spíše v negativním světle. Nutno podotknout, že konkrétně ve vlastnickém právu zákoník přináší mnohá nová ustanovení, která oproti předchozí úpravě detailněji popisují jednotlivá práva a povinnosti vlastníků. Ustanovení jsou pochopitelná i pro obyčejného občana, který může mít zájem se někdy o svá práva a povinnosti zajímat.

POUŽITÁ LITERATURA

A. Odborná literatura

1. BEZOUŠKA, P. a kol. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. 375 str. ISBN 978-80-7263-819-2.
2. BIČOVSKÝ, J., HOLUB, M. *Občanský zákoník: Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. Praha : Linde Praha, a.s., 1996. str. 703. ISBN 80-7201-019-0.
3. ELIÁŠ, K. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. 315 str. ISBN 978-80-7478-013-4
4. FIALA, J. a kol. *Lexikon občanského práva*. Ostrava: Sagit, 1997. str. 495. ISBN 80-7208-002-4.
5. FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Brno : Doplněk, 1998. str. 404. ISBN 80-7239-002-3.
6. FIALA, J., HRUŠÁKOVÁ, M. a kol. *Občanské právo*. Praha : ASPI, a.s., 2006. str. 948. ISBN 80-7357-212-5.
7. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné: 2. upravené vydání*. Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2009. str. 650. ISBN 978-80-7380-228-8.
8. FILIP, J. *Ústavní právo*. Brno : Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 1993. str. 154. ISBN 80-210-0649-8.
9. HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. str. 308. ISBN 978-80-7380-377-3.
10. KINCL, J., a kol. *Římské právo, 2. vydání*. Praha : C. H. Beck, 1995. str. 386. ISBN 80-7179-031-1.
11. KLÍMA, K. *Ústavní právo. 3. rozš. vyd.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2006. str. 759. ISBN 80-738-0000-4.
12. KNAPP, V. a kol. *Občanské právo hmotné, svazek I*. Praha : CODEX, 1997. str. 349. ISBN 80-85963-31-0.
13. SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Základy občanského práva*. Ostrava : Key Publishing, 2010. str. 227. ISBN 978-807-4180-668.

B. Prameny práva

14. Listina základních práv a svobod vyhlášená usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
15. Listina základních práv Evropské unie. Ústřední věstník Evropské unie 2010/C 83/02. [cit. 2013-10-19] Dostupné z: <http://eurlex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ:C:2010:083:SOM:CS:HTML>.
16. Obecný zákoník občanský č. 946/1811, ve znění pozdějších předpisů [cit. 2013-10-19]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna&conversationId=939696>.
17. Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod [online]. [cit. 2013-10-19]. Dostupné z: http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_CES.pdf.
18. Všeobecná deklarace lidských práv. [online]. [cit. 2013-10-19]. Dostupné z: <http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/vseobecna-deklarace-lidskych-prav.pdf>
19. Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
20. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
21. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

C. Ostatní

22. GRÝCOVÁ, Michala. Vlastnické právo. [online]. [cit. 2013-12-09]. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/170087/pravf_m/diplomova_prace.pdf
23. *Vznik a vývoj koncepce základních práv a svobod – lidských práv.* [online]. [cit. 2013-12-09]. Dostupné z: <http://www.ius-wiki.eu/teorie-prava/pfuk/teorka/zkouska/otazka-61>