

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Martina Milotová

SYSTEMATIKA A CHARAKTERISTIKA

VĚCNÝCH PRÁV

-

KOMPARACE ČESKÁ REPUBLIKA, FRANCIE

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. PhDr. David Elisher, Ph.D.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27.9.2013

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených a že všechny použité prameny byly řádně citovány. Práce nebyla využita k získání jiného či stejného titulu.

V Praze dne 27.9.2013

.....

Poděkování

Děkuji váženému panu JUDr. PhDr. Davidu Elisherovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za cenné a užitečné připomínky při zpracování diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	1
2	POJEM A SYSTEMATIKA VĚCNÝCH PRÁV	3
2.1	POJEM VĚCNÝCH PRÁV	3
2.1.1	<i>Definice věcných práv podle jejich předmětu</i>	<i>3</i>
2.1.2	<i>Definice věcných práv podle jejich charakteristických znaků</i>	<i>4</i>
2.1.2.1	Charakteristické znaky věcných práv dle aktuální české právní teorie	4
2.1.2.2	Charakteristika věcných práv v právu francouzském	5
2.2	SYSTEMATIKA VĚCNÝCH PRÁV	6
2.2.1	<i>Současná právní úprava a členění věcných práv v ČR.....</i>	<i>6</i>
2.2.2	<i>Francouzská právní úprava a systematika věcných práv</i>	<i>7</i>
2.3	POJETÍ VĚCNÝCH PRÁV V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	8
3	VĚCI.....	9
3.1	POJEM „VĚC“	9
3.1.1	<i>„Věc“ v současném českém právu.....</i>	<i>9</i>
3.1.2	<i>„Věc“ v právu francouzském – rozdíl mezi „chose“ a „bien“</i>	<i>10</i>
3.1.3	<i>Změna pojetí „věci“ v novém občanském zákoníku.....</i>	<i>11</i>
3.2	KLASIFIKACE VĚCÍ	11
3.2.1	<i>Dělení na věci movité a nemovité</i>	<i>11</i>
3.2.1.1	Věci movité a nemovité podle občanského zákoníku	11
3.2.1.2	Věci movité a nemovité podle Code civil.....	12
3.2.2	<i>Věci hmotné a nehmotné.....</i>	<i>13</i>
3.2.3	<i>Další způsoby dělení věcí.....</i>	<i>13</i>
3.2.4	<i>Dělení věcí podle nového občanského zákoníku.....</i>	<i>15</i>
4	VLASTNICKÉ PRÁVO.....	16
4.1	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ O VLASTNICKÉM PRÁVU V ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU.....	16
4.2	FRANCOUZSKÉ PRÁVNÍ NORMY UPRAVUJÍCÍ VLASTNICKÉ PRÁVO.....	16
4.3	POJEM VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	17
4.3.1	<i>Neexistence definice v současném českém právním řádu</i>	<i>17</i>
4.3.2	<i>Pojem vlastnictví ve francouzském právu.....</i>	<i>18</i>

4.3.3	<i>Pojem vlastnictví v novém občanském zákoníku.....</i>	19
4.4	OBSAH VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	19
4.4.1	<i>Vlastnická oprávnění podle § 123 občanského zákoníku.....</i>	19
4.4.2	<i>Pojetí článku 544 Code civil.....</i>	20
4.4.3	<i>Obsah vlastnického práva podle nového občanského zákoníku.....</i>	21
4.5	OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	21
4.5.1	<i>Omezení vlastnictví podle aktuální české úpravy</i>	21
4.5.2	<i>Limity vlastnictví podle práva francouzského.....</i>	23
4.5.3	<i>Omezení vlastnictví podle nové české úpravy.....</i>	25
4.6	DRŽBA A DETENCE	26
4.6.1	<i>Právní úprava občanského zákoníku</i>	26
4.6.1.1	Držba	26
4.6.1.2	Detence.....	27
4.6.2	<i>Držba a detence ve francouzském právu</i>	28
4.6.3	<i>Změny v právní úpravě držby zavedené novým zákoníkem.....</i>	29
4.7	NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ.....	29
4.7.1	<i>Obecná teorie a způsoby nabývání vlastnictví dle současné české právní úpravy.....</i>	30
4.7.1.1	Derivativní – odvozený způsob nabytí vlastnického práva.....	31
4.7.1.2	Originární – původní způsoby nabytí vlastnického práva.....	31
4.7.2	<i>Nabývání vlastnictví podle francouzského práva.....</i>	33
4.7.2.1	Nabytí vlastnictví smlouvou.....	34
4.7.2.2	Další způsoby nabytí vlastnictví.....	35
4.7.3	<i>Nabytí vlastnictví podle nového občanského zákoníku.....</i>	38
4.8	OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA	40
4.8.1	<i>Právní prostředky ochrany podle současné české úpravy</i>	41
4.8.2	<i>Ochrana vlastnictví poskytovaná francouzským právem.....</i>	42
4.8.3	<i>Ochrana vlastnického práva podle nového zákoníku.....</i>	43
4.9	ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	44
5	SPOLUVLASTNICTVÍ.....	44
5.1	DRUHY SPOLUVLASTNICTVÍ PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	44
5.1.1	<i>Podílové spoluvlastnictví.....</i>	44

5.1.2	<i>Bytové spoluvlastnictví</i>	45
5.1.3	<i>Společné jmění manželů</i>	46
5.2	DRUHY SPOLUVLASTNICTVÍ FRANCOUZSKÉHO PRÁVA	48
5.2.1	<i>„Indivision“ – obecné spoluvlastnictví</i>	49
5.2.2	<i>„Indivisions forcées“ – Zvláštní druhy spoluvlastnictví</i>	50
5.2.2.1	<i>„Coproprétés des immeubles bâtis“ – Spoluvlastnictví k budově</i>	50
5.2.2.2	<i>„Mitoyenneté des murs“ – „Rozhrady“</i>	50
5.2.2.3	<i>Zvláštní druhy spoluvlastnictví vyplývající z judikatury</i>	51
5.2.3	<i>Režim majetku manželů</i>	51
5.3	NOVÁ ÚPRAVA ZÁKONA Č. 89/2012 SB.	53
5.3.1	<i>Spoluvlastnictví</i>	53
5.3.2	<i>Bytové spoluvlastnictví</i>	54
5.3.3	<i>Rozhrady</i>	54
5.3.4	<i>Přídavné spoluvlastnictví</i>	55
5.3.5	<i>Společenství jmění</i>	55
5.3.6	<i>Společné jmění manželů</i>	55
6	VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ	57
6.1	VĚCNÁ BŘEMENA PODLE SOUČASNÉHO ČESKÉHO PRÁVA	57
6.2	<i>„DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ“ – PŘEVOD VLASTNICKÝCH OPRÁVNĚNÍ</i>	59
6.3	SLUŽEBNOSTI PODLE CODE CIVIL– <i>„SERVITUDES“</i>	61
6.4	SROVNÁNÍ S NOVÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM.....	63
6.4.1	<i>Právo stavby</i>	63
6.4.2	<i>Věcná břemena</i>	63
6.5	ZAJIŠŤOVACÍ INSTITUTY VĚCNĚPRÁVNÍHO CHARAKTERU.....	65
6.5.1	<i>Zástavní a zadržovací právo v občanském zákoníku</i>	65
6.5.1.1	<i>Zástavní právo</i>	65
6.5.1.2	<i>Zadržovací právo</i>	68
6.5.2	<i>Věcněprávní zajišťovací instituty podle francouzského práva</i>	68
6.5.2.1	<i>„Sûretés réelles“ – zástavní právo</i>	69
6.5.2.2	<i>„Droit de rétention“ – zadržovací právo</i>	71
6.5.2.3	<i>Zvláštní zajišťovací instituty - „Propriété garantie“</i>	72

6.5.3	<i>Změny ve věcném zajištění podle nové české úpravy</i>	72
6.5.3.1	Zástavní právo	72
6.5.3.2	Zadržovací právo	74
7	SHRNUTÍ	75
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	78
	SEZNAM TABULEK	79
	POUŽITÉ PRAMENY	80
	LITERATURA.....	80
	SOUDNÍ ROZHODNUTÍ	81
	PŘEDNÁŠKY.....	81
	INTERNETOVÉ ZDROJE	81
	PRÁVNÍ PŘEDPISY	81
	RESUMÉ	83
	ABSTRACT	85
	KLÍČOVÁ SLOVA	87

1 Úvod

Věcná práva jsou jednou ze základních kategorií práva občanského ve většině právních systémů, ačkoliv jejich pojetí či jejich obsah se může v jednotlivých právních řádech lišit. Obvykle se věcná práva vymezují oproti další významné kategorii občanského práva, právům závazkovým. Zásadní rozdíl mezi právy věcnými a právy závazkovými bývá spatřován v jejich povaze a v účelu, ke kterému jsou tato práva používána. Věcná práva se vyznačují především svou stabilitou či statikou. Tato stabilita věcných práv spočívá v určitém, více či méně trvalém, právu k věci. Věcná práva svému nositeli slouží tedy zejména k získání panství nad věcí za účelem jejího užívání nebo jiného disponování s ní. Naopak práva závazková jsou považována za práva dynamická, jejichž účelem je uspokojování každodenních ekonomických potřeb lidí.

Cílem této práce je pojednat o úpravě věcných práv v právu českém a právu francouzském a provést jejich vzájemné porovnání. Vzhledem k tomu, že oba právní řády spadají do kontinentálního systému práva, je obecné pojetí věcných práv v obou úpravách v zásadě obdobné. Nicméně se od sebe obě úpravy odlišují existencí či naopak nedostatkem některých institutů i rozdílným režimem institutů, které se vyskytují v obou úpravách. Záměrem této práce je tyto odlišnosti najít a prostudovat.

Při psaní této práce se budu držet tradiční struktury výkladu materie věcných práv tak, jak je běžně zpracována v českých odborných publikacích – učebnicích, komentářích či jiných pojednáních. U každé kapitoly potom nabídnu srovnání s úpravou francouzskou a se změnami, které přináší zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „nový občanský zákoník“ a „NOZ“), popřípadě zmínku, zda je ve srovnávaných úpravách použita struktura stejná či obdobná, nebo zcela odlišná.

V úvodu této práce se budu zabývat základním pojetím, povahou a systematikou věcných práv v obou právních řádech.

Následovat bude kapitola věnovaná pojmu „věc v právním smyslu“. Zde se budu zabývat definicí tohoto pojmu, tak jak vyplývá z právní úpravy či

v případě, že tomu tak není, z právní teorie a soudní praxe. Poté se budu, taktéž s ohledem na zákonnou úpravu i teorii, zabývat klasifikací věcí, která má podstatný význam pro právní praxi v oblasti věcných i závazkových práv.

Další kapitoly potom budou pojednávat o jednotlivých věcných právech. Jejich katalog bude zahájen právem vlastnickým a držbou. Srovnány budou i různé formy spoluvlastnictví. Nakonec se budu zabývat věcnými právy k věci cizí.

Na závěr obě (respektive všechny tři) právní úpravy shrnu a vyzdvihnu nejpodstatnější odlišnosti.

Pokud budu ve své práci v souvislosti s českou právní úpravou používat výrazů jako: současná, stará, původní, předchozí úprava, apod., je tím míněna právní úprava zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“ a „OZ“), naopak výrazy nová úprava, reforma, atd. označují úpravu, kterou přináší nový občanský zákoník z roku 2013.

2 Pojem a systematika věcných práv

Věcná práva jsou součástí občanského práva. Jejich základní pojetí se v jednotlivých národních úpravách evropské právní kultury nijak podstatně neliší. Tak i pojetí v právu českém a francouzském je v zásadě obdobné. V systematice věcných práv však již určité rozdíly najít můžeme.

2.1 Pojem věcných práv

Pod pojmem věcná práva se nejčastěji rozumí věcné právo nejběžnější a obsahově nejširší – právo vlastnické, které nejlépe vystihuje povahu věcných práv, tedy určitý právní vztah k věci. V řadě právních řádů včetně toho českého i francouzského však exaktní definice věcných práv chybí.

2.1.1 Definice věcných práv podle jejich předmětu

Ačkoliv pojem věcných práv není striktně definován, již ze samotného pojmenování vyplývá, že se jedná o práva k věci. Na tomto základě staví jak česká právní teorie, která věcná práva vymezuje jako práva, jejichž předmětem je věc¹, tak teorie francouzská, podle které je věcným právem „*právo, které se přímo týká věci a osobě z něj oprávněné poskytuje úplný nebo částečný hospodářský užitek z této věci*“.² Základní prvek – věc, je tedy v obou právních rádech stejný.³

¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 271

² CORNU, G. *Vocabulaire juridique*. Paris: Presse Universitaires de France, 2009, str. 780 „*Droit qui porte directement sur une chose (jus in re) et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose*“

³ Věc musí navíc existovat a být individualizována, neboť v opačném případě může k věci existovat pouze závazkové právo.

2.1.2 Definice věcných práv podle jejich charakteristických znaků

Kromě toho lze věcná práva charakterizovat také jejich základními vlastnostmi, kterými se odlišují zejména od práv závazkových.

2.1.2.1 Charakteristické znaky věcných práv dle aktuální české právní teorie

Podle současné české právní teorie je nejdůležitějším znakem věcných práv jejich absolutní charakter. Ten se projevuje tím, že věcná práva působí proti všem (*erga omnes*). Osoba oprávněná z věcného práva má vůči předem neurčenému množství subjektů právo na nerušený výkon svého práva, čemuž odpovídá povinnost těchto subjektů do práva oprávněné osoby nijak nezasahovat a jeho nerušený výkon respektovat. Věcná práva dále osobě z nich oprávněné poskytují tzv. přímé či bezprostřední právní „panství“ nad věcí. To znamená, že k realizaci věcných práv není zapotřebí vztahu k žádnému dalšímu subjektu a osoba oprávněná může své právo vykonávat přímo, pouze na základě vztahu k věci. Pro věcná práva navíc platí tzv. *numerus clausus* – to znamená, že mohou být sjednána pouze taková věcná práva, která jsou v zákoně výslovně upravena.⁴ Dále je pro věcná práva charakteristické, že zároveň s věcným právem přechází nebo jsou převáděny i právní vady na dané věci váznoucí, např. zástavní právo či právo předkupní (pouze však, pokud je sjednáno jako právo věcné, nikoliv jako právo závazkové). Věcná práva se dále odlišují od práv závazkových kogentností zákonné úpravy.⁵

⁴ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 479; Práva závazková naopak působí pouze mezi subjekty závazkového právního vztahu (*inter partes*), a lze sjednat i práva, která nejsou zákonem výslovně upravena – tzv. inominátní smlouvy

⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. páté jubilejní aktualizované vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 272-274

2.1.2.2 Charakteristika věcných práv v právu francouzském

Francouzské odborné publikace týkající se věcných práv se tímto pojem samotným obecně moc nezabývají. Tak jako v českém právu ani v právu francouzském není pojem věcných práv legislativně vymezen a jeho definice je podávána doktrínou. Podle ní pak můžeme věcné právo definovat jako právo, které: „*přiznává svému nositeli přímou a bezprostřední moc nad věcí, bez nutnosti zprostředkování další osobou.*“⁶

Věcná práva jsou pak tradičně charakterizována oproti právům závazkovým následujícími základními znaky. Stejně jako v právu českém jsou věcná práva charakterizována přímou a bezprostřední mocí nad věcí a působením věcných práv vůči všem – *erga omnes*. Dále lze věcná práva od práv závazkových dvěma speciálními oprávněními, kterými jsou „*droit de suite*“ a „*droit de préférence*“. První z nich značí, že osoba oprávněná z věcného práva má právo sledovat věc, ať už se nalézá u kohokoliv, tedy bez ohledu na osobu vlastníka.⁷ Druhé oprávnění se potom váže k situaci zvláštních oprávnění k věci tzv. „*privilèges*“ a „*hypothèques*“ (o kterých bude pojednáno dále) a představuje právo uspokojit se z věci přednostně, před ostatními věřiteli, a to s ohledem na datum publikace uvedených oprávnění.⁸

Co se týče výčtu věcných práv, není francouzská právní teorie sjednocena. Část má za to, že výčet věcných práv obsažený v čl. 543 Code civil (dále také jen „CC“) je taxativní, část se domnívá, že mohou vzniknout i jiná věcná práva. Tato

⁶ SCHILLER, S. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 48, „*Un droit réel qui confère à son titulaire un pouvoir direct et immédiat sur une chose, sans passer par l'entremise d'un individu.*“

⁷ Jedná se tedy o obdobu české zásady, podle které s věcným právem přecházejí i vady věci, která však platí pouze pro nemovitosti, neboť pro věci movité platí, že držba platí za vlastnický titul.

⁸ SCHILLER, S. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 50

problematika byla řešena v kauze Caquelard (1958), nicméně řešení je i nadále nejasné.⁹

2.2 Systematika věcných práv

Věcná práva spadají tradičně do oblasti obecného občanského práva a bývají většinou upravena v rámci zákoníku týkajícího se tohoto odvětví. Jejich zařazení a dělení se však může více či méně odlišovat.

2.2.1 Současná právní úprava a členění věcných práv v ČR

Obecně jsou věcná práva v českém právním řádu upravena v občanském zákoníku v Části druhé - Věcná práva. Ustanovení týkající se věcí jsou pak obsažena v části předešlé – Obecná ustanovení, v Hlavě deváté – Vymezení některých pojmů.

Část druhá se dělí na čtyři hlavy: Vlastnické právo, Spoluvlastnictví a společné jmění, Práva k cizím věcem a Právo zástavní a zadržovací. Obdobné dělení věcných práv podává i právní teorie. Věcná práva tak v širším měřítku můžeme primárně dělit na věcná práva k věci vlastní a věcná práva k věci cizí. V kategorii věcných práv k věci vlastní pak můžeme rozlišovat dva právní instituty, a to právo vlastnické, včetně forem spoluvlastnictví, a držbu. Do skupiny věcných práv k věci cizí se pak tradičně řadí věcná břemena, zástavní právo a právo zadržovací. Vedle těchto ustanovení je vhodné zmínit ještě § 602 an. OZ, který upravuje předkupní právo.¹⁰

Kromě úpravy obsažené v občanském zákoníku můžeme jednotlivé ustanovení týkající se věcných práv najít i v jiných právních předpisech. Předně je třeba zmínit čl. 11 zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod (dále

⁹ SEUBE, J.-B. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Lexis Nexis, 2012, str. 16; V současné době je připravena reforma, jejíž přijetí by znamenalo taxativní výčet věcných práv s „otevřenou“ kategorií „*droit de jouissance spéciale*“ – právo zvláštního užívání, v jejímž rámci by byl možný vznik věcných práv výslovně neupravených.

¹⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 277

také jen „LZPS“), který představuje ústavní ochranu vlastnictví a zároveň upravuje možnosti jeho legitimního omezení. Pro úpravu věcných práv mají podstatný význam i další předpisy zákonné síly.¹¹

2.2.2 Francouzská právní úprava a systematika věcných práv

Stejně jako v české právní úpravě jsou i v právu francouzském základní ustanovení o věcných právech obsažena v občanském zákoníku (Code civil). Věcná práva mají v odvětví práva občanského a potažmo v celém právním řádu zcela specifické postavení. Zaprvé se jedná o jedno z mála odvětví, které je komplexně a téměř výhradně upraveno v právních normách (tedy hlavně v Code civil). Zadruhé jde o jedno z nejstabilnějších odvětví. Většina ustanovení Code civil týkajících se věcných práv je totiž původní a datuje se tedy k roku 1804.

Věcná práva mají v Code civil zvláštní systematiku. Jsou obsažena ve dvou knihách: v Knize druhé – O věcech a různých změnách vlastnictví (*Des biens et des différentes modifications de la propriété*) a v Knize třetí – O jednotlivých způsobech, kterými se nabývá vlastnictví – obecná ustanovení (*Des différentes manières dont on acquiert la propriété – dispositions générales*). Název knihy druhé zmiňuje pouze věci a vlastnictví, ale najdeme zde kromě zmíněného i ustanovení o užívacích právech (*usufruit, usage, habitation*) nebo věcných břemenech. Systematika knihy třetí je ještě neobvyklejší, neboť do kategorie způsobů, kterými se nabývá vlastnictví, je zařazeno nejen například dědění, darování nebo kupní smlouva, ale také všechny ostatní smlouvy (včetně například smlouvy nájemní, výpůjčky nebo smlouvy o úschově, kterými se vlastnictví nenabývá). Kromě toho můžeme v této knize najít také normy týkající se společností, smluvní i mimosmluvní odpovědnosti nebo třeba ručení. Jsou zde zařazena také některá ustanovení o věcných zajištěních, která jsou podrobněji upravena v knize čtvrté – O zajištěních (*Des sûretés*). V rámci reformy věcných práv se mimo jiné uvažuje i o odstranění výrazu vlastnictví (*propriété*) z názvu

¹¹ zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů; zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky; zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor; zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

druhé a třetí knihy, neboť jak vyplývá z výše uvedeného, použití tohoto výrazu je značně matoucí a nelogické. Kromě Code civil jsou věcná práva upravena i v jiných právních předpisech.¹²

Věcná práva jsou tradičně dělena do dvou základních kategorií: hlavní věcná práva (*droits réels principaux*) a vedlejší věcná práva (*droits réels accessoires*). Do kategorie hlavních věcných práv patří práva, která přímo umožňují věc užívat. Jedná se o právo vlastnické; tzv. „*démembrements*“, která odpovídají propůjčení různých vlastnických oprávnění; a služebnosti. Vedlejší věcná práva jsou pak ta, která poskytují zajištění na věci a spadají sem logicky věcná zajištění.¹³ Dělení na věcná práva k věci vlastní a věcná práva k věci cizí se pak ve francouzské právní teorii objevují spíše sporadicky.

2.3 Pojetí věcných práv v novém občanském zákoníku

Pojetí věcných práv se novou úpravou v zásadě nemění. Pouze jsou nově výslovně zakotveny některé zásady: kogentnost ustanovení o věcných právech (§ 978 NOZ), numerus clausus věcných práv (§ 977 NOZ) a jejich absolutní účinek (§ 976 NOZ).

Nový občanský zákoník věcná práva upravuje v Části druhé, věnované absolutním majetkovým právům, v Hlavě druhé – Věcná práva. Nejvýraznější změnou v systematice věcných práv v novém občanském zákoníku je zcela jistě zařazení úpravy věnované společnému jmění manželů do Části druhé – Rodinné právo. Do úvodu hlavy věnované věcným právům jsou také nově začleněna ustanovení o veřejných seznamech, jimiž jsou například: katastr nemovitostí, evidence manželských smluv, databáze ochranných známek, atd.¹⁴

¹² např. Zákoník životního prostředí (*Code de l'environnement*), Zákoník o vyvlastnění z důvodu veřejné potřeby (*Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*)

¹³ CHEYNET DE BEAUPRÉ, A. *Droit des biens*. Paris: Magnard Vuibert, 2011, str. 11

¹⁴ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013, str. 128-129

Nová úprava také deroguje velké množství zákonů. Mezi nimi i zmíněný zákon o vlastnictví bytů, zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor i obchodní zákoník. Tato úprava je nově obsažena v samotném občanském zákoníku nebo zákoně o obchodních korporacích.

3 Věci

Jak již bylo uvedeno výše, základním prvkem věcněprávních vztahů je věc, tedy předmět, ke kterému se věcné právo váže. Tato kapitola se proto zabývá pojmem věci a také tříděním věcí podle různých kritérií.

3.1 Pojem „věc“

Pokud právní předpis používá pojem „věc“, míní se tím věc v právním smyslu. Tento pojem se pak nutně nemusí shodovat s tím, co pod pojmem „věc“ rozumíme v běžné řeči.

3.1.1 „Věc“ v současném českém právu

Pojmem „věc“ se občanský zákoník zabývá v § 118 a v § 119. § 118 OZ stanoví, že věc je předmětem občanskoprávních vztahů. V § 119 OZ je potom provedeno základní dělení věcí na movité a nemovité a vymezení nemovitostí.

Definici samotného pojmu „věc“ současný občanský zákoník neobsahuje. Podle právní teorie se pod pojmem „věc“ rozumí hmotné předměty a přírodní síly za předpokladu, že jsou objektivně ovladatelné a užitečné.¹⁵ Věc nebo přírodní síla je ovladatelná, je-li alespoň možné ji ovládat, bez ohledu na to, vymyká-li se dočasně či nikoliv lidské kontrole.¹⁶ Druhým kritériem věci v právním smyslu je

¹⁵ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 239

¹⁶ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 178

její užitečnost - tedy to, zda slouží potřebám lidí.¹⁷ Výjimka může být stanovena zvláštním zákonem.¹⁸

Části lidského těla nejsou věci v právním smyslu, nicméně s ohledem na současný stav lékařství je určité nakládání s částmi těla dovoleno.¹⁹ Věcí v právním slova smyslu jsou i živá zvířata, avšak zvláštní zákony²⁰ živým zvířatům přiznávají určité speciální postavení mezi ostatními movitými věcmi.

3.1.2 „Věc“ v právu francouzském – rozdíl mezi „chose“ a „bien“

Ve francouzském právu se věci v právním smyslu označují „bien“, ty ostatní pak „chose“. Aby se jednalo o věc v právním smyslu, musí být splněna dvě kritéria. Prvním z nich je stejně jako v české úpravě kritérium užitečnosti (*utilité*). Toto kritérium je pak doplněno požadavkem, že věc musí být možno si individuálně přivlastnit (*critère de l'appropriation privée*).²¹ Tím jsou z pojmu věci v právním slova smyslu vyloučeny nejen části lidského těla, ale také tzv. věci společné – tedy věci, které nejsou v ničím vlastnictví a jejichž užívání je společné všem.²² Společným jmenovatelem s českou právní úpravou je zde tedy užitečnost věci. Na druhou stranu francouzské právo nestaví charakteristiku věci ani na ovladatelnosti ani na požadavku hmotné povahy. Francouzská úprava totiž používá širší pojetí věci v právním smyslu, které zahrnuje i práva a jiné nehmotné věci.

¹⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 239

¹⁸ Např. odpad v zásadě není člověku užitečný, avšak podle zákona č. 185/2001. Sb o odpadech je výslovně označen za movitou věc.

¹⁹ zákon č. 20/1966 Sb. o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů

²⁰ zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/2010 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²¹ SCHILLER, S. *Droit des biens.* 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 15

²² SACHS, T. *Droit privé.* Nancy, Faculté de droit, économie et gestion, Place Carnot 5, 540 00, září-prosinec 2012

3.1.3 Změna pojetí „věci“ v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník obsahuje rozsáhlou pasáž určenou výlučně věcem, jejich definici a dělení. V této části je podrobnější i než Code civil. Hlavní změnou NOZ je úplně nové pojetí věci. Věcmi v právním smyslu již nadále nebudou jen hmotné ovladatelné a užitečné věci, ale „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*“. Podle nového občanského zákoníku budou tedy věcmi v právním smyslu, stejně jako ve francouzském právu, i práva, a zdá se, že nová úprava upouští i od požadavku ovladatelnosti věci. § 979 NOZ stanoví, že na práva se ustanovení o věcných právech použijí jen tehdy, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného.

Kromě toho NOZ také výslovně stanoví, že části lidského těla nejsou věcmi, avšak podle § 112 NOZ se na části lidského těla, které lze bezbolestně odejmout a které se přirozeně obnovují, hledí jako na věci.²³ Nová úprava také zakotvuje zvláštní postavení zvířete, které není nadále věcí, ale ustanovení o věcech se na něj budou i do budoucna aplikovat.²⁴

3.2 Klasifikace věcí

Po vymezení samotného pojmu „věc“ je třeba provést klasifikaci věcí. Zařazení do různých skupin má totiž podstatný vliv na jejich režim a důsledky právních skutečností, které se jich dotýkají.

3.2.1 Dělení na věci movité a nemovité

Dělení věcí na věci movité a nemovité je tradičně nejdůležitějším dělením věcí, neboť má pro praxi nejvýznamnější důsledky, spočívající zejména v odlišném způsobu nakládání s věcí.

3.2.1.1 Věci movité a nemovité podle občanského zákoníku

Český občanský zákoník v § 119 odst. 2 dělí věci, jak již bylo uvedeno výše, pouze na věci movité a věci nemovité. Přičemž v § 120 při tomto dělení

²³ To umožňuje obchodování např. s lidskými vlasy či mateřským mlékem.

²⁴ §§ 489-494 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

postupuje tak, že stanoví, které věci jsou nemovité. Movitými věcmi jsou potom, všechny ostatní věci, které nejsou nemovitostmi. Občanský zákoník pak stanoví, že věcmi nemovitými jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Definicí pozemku ani stavby však nepodává. Ty vyplývají opět z teorie.²⁵

3.2.1.2 Věci movité a nemovité podle Code civil

Stejně jako občanský zákoník, i Code civil obsahuje ustanovení týkající se základního dělení věcí: „*Všechny věci jsou movité nebo nemovité.*“²⁶ Na rozdíl od občanského zákoníku však Code civil definuje jak nemovitosti, tak i věci movité, a nadto obsahuje i ustanovení týkající se jednotlivých druhů věcí movitých i nemovitých. Jen tohoto dělení se týká dvacet článků Code civil, některé stanoví obecnou definici, jiné poměrně kazuisticky vypočítávají, jaké konkrétní věci do té které kategorie patří.

Při rozlišování věcí na movité a nemovité se používá jednoho základního kritéria a dvou pomocných. V první řadě je třeba vzít v úvahu, zda je věc mobilní či pevně ukotvená (*critère de mobilité / fixité*). Na tomto hledisku jsou založeny dvě základní kategorie: *immeubles par nature* (budovy, pozemky a vše co je spojeno se zemí) a *meuble par nature* (zvířata a věci, které se mohou přesunovat z místa na místo) – tedy věci, jejichž movitý či nemovitý charakter vyplývá ze samotné povahy věci. Druhým kritériem je kritérium ekonomické (*critère économique*). Podle tohoto hlediska se věci rozlišují na movité a nemovité s ohledem na jejich ekonomický význam a určení. Výsledkem použití tohoto kritéria jsou kategorie *immeuble par destination par affectation à l'exploitation d'un immeuble* (věc se stává nemovitou přidělením ke správě nemovitosti a tím, že je pro ni nepostradatelná) a *meuble par anticipation* (věc nemovitá, zejména úroda, která se v budoucnu stane movitou – sklizením, a již nyní je s ní právně nakládáno). Posledním kritériem je kritérium příslušenství (*critère de*

²⁵ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 242

²⁶ čl. 516 Code civil (občanský zákoník z roku 1804), „*Tous les biens sont meubles ou immeubles.*“

l'accessoire), na jehož základě je věc kvalifikována jako nemovitá, pokud slouží jako příslušenství nemovitosti – kategorie *immeuble par destination par attache à perpetuelle demeure* (věc se stává nemovitou připojením k nemovitosti za účelem trvalého společného užívání, a to z vůle vlastníka). Kromě toho existují kategorie *immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent* a *meuble par détermination de la loi*, do nichž spadají věcná práva k nemovitostem, resp. movitým věcem.²⁷

Kromě těchto dvou kritérií se uplatňuje také zásada, že všechny věci jsou movité, pokud nejsou označeny za nemovité.²⁸ Kategorie věcí movitých je tedy stejně jako v českém právu kategorií zbytkovou.

3.2.2 Věci hmotné a nehmotné

Podle občanského zákoníku mohou být věcmi v právním smyslu pouze věci hmotné. Podle Code Civil a NOZ však mohou existovat i věci nehmotné, a proto můžeme věci dělit na věci hmotné, ty které lze vidět nebo si na ně sáhnout, a věci nehmotné, pro něž to není možné – např. pohledávky, obchodní podíly, duševní vlastnictví, podnik, atd.

3.2.3 Další způsoby dělení věcí

Rozdělením na věci movité a nemovité se ustanovení českého občanského zákoníku týkající se klasifikace věcí vyčerpávají. Další třídění věcí jsou tradičně zpracována teorií s ohledem na následující vlastnosti.

V první řadě rozlišujeme věci zastupitelné a nezastupitelné. Věci zastupitelné jsou ty, které můžeme objektivně nahradit věcmi stejného druhu a jakosti, nezastupitelné pak ty, které takto nahradit nelze. Blízko tomuto dělení věcí je pak dělení na věci určené druhově a věci určené individuálně. Zde ovšem určení věcí závisí na vůli subjektů a nikoliv na objektivní povaze věci. Věc, která je věcí zastupitelnou, tak může být věcí určenou individuálně, pokud k tomu

²⁷ SACHS, T. *Droit privé*. Nancy, Faculté de droit, économie et gestion, Place Carnot 5, 540 00, září-prosinec 2012

²⁸ SCHILLER, S. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 34

směřuje vůle stran. Pro věci nemovité platí, že jsou vždy individuálně určené. Dělení na věci určené druhově a věci určené individuálně má význam pro správnou kvalifikaci smluvního typu a zánik závazku.²⁹

Kromě výše uvedeného dělíme věci na věci zužitelné, které se užíváním spotřebují, a na věci nezužitelné. Dále rozlišujeme věci na věci reálně dělitelné, které lze rozdělit na části bez jejich znehodnocení, a na věci nedělitelné, u kterých takové rozdělení není možné. Toto třídění má význam zejména v oblasti podílového spoluvlastnictví. Věci můžeme dále dělit na plodonosné, které přinášejí plody, a neplodonosné.³⁰

Stejně dělení podává i francouzská právní teorie. Dělení na věci zastupitelné a nezastupitelné a druhově a individuálně určené však směřuje do jednoho dělení.³¹

Občanský zákoník také rozlišuje mezi příslušenstvím a součástí věci. O příslušenství věci se jedná, jsou-li ve vlastnictví jedné osoby dvě samostatné věci, z nichž jedna je vlastníkem věcí určena k trvalému užívání s druhou věcí, ať už věci existují odděleně nebo jsou technicky spojeny. Pro příslušenství platí, že sleduje osud věci hlavní. Kromě vůle vlastníka závisí povaha příslušenství i na určitém faktickém stavu mezi věcmi. Na rozdíl od příslušenství, součást věci není samostatnou věcí v právním smyslu. Je jí vše, co k věci podle povahy náleží a nemůže od ní být odděleno, aniž by došlo ke znehodnocení celku. Výjimku z pravidla tvoří zásada, že stavba není součástí pozemku, ačkoliv by jinak podmínky pro součást věci splňovala.³² Pojetí příslušenství a součásti věci by se

²⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 243

³⁰ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 650

³¹ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens.* Paris: Hachette livre, 2011, str. 18-19

³² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 244-247

dalo přirovnat k francouzské kategorii věcí, které mají povahu nemovitostí z důvodu jejich určení (*immeuble par destination*).³³

3.2.4 Dělení věcí podle nového občanského zákoníku

Jak jsem již uvedla, nově lze věci podle NOZ dělit na hmotné a nehmotné. Nadále zůstává i dělení na věci movité a nemovité. Toto dělení je poznamenáno nejen novým pojetím věci, ale i novou zásadou zakotvenou v § 506 NOZ: „Stavba je součástí pozemku“. Nemovitostmi tak jsou především pozemky. Ze staveb pak jen ty, jež se nacházejí pod zemí a mají samostatné účelové určení, neboť ostatní stavby nejsou samostatnou věcí v právním smyslu a jsou součástí pozemku. Nemovitostmi jsou navíc nově i věcná práva k těmto věcem. Movité jsou pak všechny ostatní věci. Oproti občanskému zákoníku i oproti Code civil nový občanský zákoník navíc výslovně definuje, které věci jsou zastupitelné a které užitelné.

Nový občanský zákoník mírně pozměnil definici příslušenství. Nadále již není příslušenstvím to, co jeho vlastník určil k trvalému užívání s věcí hlavní, ale taková věc, jejímž objektivním účelem je trvalé užívání s věcí hlavní, bez ohledu na vůli vlastníka věci. Definice součástí věci zůstává v novém občanském zákoníku stejná. Nově je však součástí pozemku povrch nad i pod pozemkem a stavby na pozemku zřízené, které nejsou pouze dočasné, a také vegetace na pozemku rostoucí. Naopak součástí pozemku nejsou inženýrské sítě.³⁴

³³ Příslušenství v zásadě odpovídá pojetí movité věci, která je určena ke správě a provozu nemovitosti, součástí věci pak movité věci, která je připojena k nemovitosti za účelem trvalého setrvání. Francouzská úprava však tyto možnosti stanoví pouze pro nemovitosti, zatímco v české úpravě může být věcí hlavní i věcí, o jejíž součást se jedná, i věc movitá.

³⁴ §§ 496-510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

4 Vlastnické právo

Základním věcným právem, poskytujícím nejširší škálu oprávnění, je právo vlastnické. Tradičně je v systematice věcných práv řazeno na prvním místě a je upraveno významným množstvím právních předpisů a ustanovení.

4.1 Základní ustanovení o vlastnickém právu v českém právním řádu

V českém právu jsou základní právní normy týkající se vlastnictví obsaženy v samotné Listině základních práv a svobod. Článek 11 LZPS zejména stanoví, že „každý má právo vlastnit majetek“ a že „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“. ³⁵ Reaguje tím na předchozí zákonnou úpravu, která zakotvovala různé druhy vlastnictví a přiznávala různý stupeň právní ochrany.

Většina právních norem se pak nachází v občanském zákoníku. Jednotlivá ustanovení, týkající se zejména omezení vlastnických oprávnění, ale můžeme najít i v jiných zákonech. ³⁶ Tato ustanovení, nacházející se mimo občanský zákoník, zůstávají účinná i podle nové úpravy a doplňují tak úpravu vlastnictví v NOZ.

4.2 Francouzské právní normy upravující vlastnické právo

Kromě zmíněné úpravy v Code civil se vlastnického práva, stejně jako v právu českém, týkají i některá ustanovení právních předpisů ústavní síly. Článek 34 Ústavy svěřuje stanovení základních zásad vlastnického práva a věcných práv obecně zákonodárci, čímž vylučuje možnost úpravy podzákonnými předpisy a poskytuje tak vlastnickému právu implicitní ochranu.

³⁵ čl. 11 odst. 1, zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

³⁶ Např. zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Deklarace práv člověka a občana z roku 1789, která tvoří tzv. „ústavní blok“, pak vlastnické právo prohlašuje za právo přirozené, nepromlčitelné a neporušitelné, které může být odňato pouze z důvodu veřejné potřeby.

4.3 Pojem vlastnického práva

Použijeme-li výraz „vlastnictví“ či „vlastnické právo“ v konverzaci s právním laikem, není třeba pojem nijak vysvětlovat. Široká veřejnost tento pojem dobře chápe a zná. Nicméně z právního hlediska se jedná o výraz k vysvětlení nelehký.

4.3.1 *Neexistence definice v současném českém právním řádu*

Obecná definice vlastnictví v občanském zákoníku obsažena není a nepodává ji ani právní teorie. Vlastnické právo se tak definuje pomocí svého předmětu a obsahu vlastnických oprávnění. Podle občanského zákoníku může vlastnické právo vzniknout pouze k hmotným předmětům. V souladu s tímto pojetím pak vlastnictvím v právním slova smyslu není právo autorské ani například právo k vynálezu, ačkoli jsou běžně souhrnně označována jako „duševní vlastnictví“.

Dále je vlastnictví konkretizováno souborem vlastnických oprávnění. Mezi tato oprávnění tradičně řadíme: právo věc držet – *ius possidendi*, právo věc užívat – *ius utendi*, právo věc požívat – *ius fruendi*, a právo s věcí nakládat – *ius disponendi*. Tuto základní čtveřici práv zakotvuje i § 123 OZ.

Charakteristické je také to, že vlastnictví nezaniká ani tehdy, pozbyl-li vlastník veškerá vlastnická oprávnění (trvalost vlastnického práva), a po odpadnutí těchto omezení se vlastnické právo obnovuje v původní míře (elasticita vlastnického práva). Vlastnické právo i vlastnické žaloby jsou nepromlčitelné.³⁷

³⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 280-283; Naopak v dnešní době už není za charakteristický

4.3.2 Pojem vlastnictví ve francouzském právu

Francouzský Code civil definici vlastnického práva de facto obsahuje. Jedná se ale stejně jako v českém právu o definici pomocí vlastnických oprávnění. Naopak z logiky věci vyplývá, že vlastnictví není charakterizováno jako právo pouze k hmotným věcem.

Článek 544 Code civil stanoví: „*Vlastnictví je právo věc požívat a nakládat s ní tím nejabsolutnějším způsobem, pokud není vykonáváno v rozporu se zákony nebo podzákonnými právními předpisy.*“³⁸ Francouzská definice vlastnictví tedy taktéž staví na výčtu vlastnických oprávnění, která jsou navíc charakterizována tím, že jsou vykonávána tím nejabsolutnějším způsobem.³⁹ Ve výčtu vlastnických oprávnění v Code civil však oproti občanskému zákoníku chybí právo věc držet a právo věc užívat. Tato oprávnění jsou však francouzskou právní teorií dovozována implicitně.⁴⁰

Zákonná definice vlastnického práva je doplněna trojicí základních charakteristických znaků. Prvním z nich je již zmíněný nejabsolutnější způsob výkonu vlastnického práva. To však neznamena neomezenost vlastnictví, ale to, že se jedná o nejucelenější věcné právo, které přiznává všechna vlastnická oprávnění, na rozdíl od jiných věcných práv.⁴¹ Druhým charakteristickým znakem vlastnictví je jeho trvalost, tedy jeho nepromlčitelnost.⁴² Vlastnické

znak považována neomezenost a absolutnost vlastnictví, ale spíše možnost vykonávat své oprávnění nezávisle na vůli jiného.

³⁸ čl. 544 Code civil (občanský zákoník z roku 1804), „*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.*“

³⁹ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 49

⁴⁰ SCHILLER, S. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 61

⁴¹ COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens*. Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 37

⁴² SACHS, T. *Droit privé*. Nancy, Faculté de droit, économie et gestion, Place Carnot 5, 540 00, zří-prosinec 2012; Po novele z roku 2008 se však vedou debaty o nepromlčitelnosti vlastnických žalob (viz dále v textu)

právo je nakonec právem výlučným. Tím se rozumí právo vlastníka bránit se proti neoprávněným zásahům do jeho vlastnictví, které je taktéž zakotveno právní teorií, ač není výslovně uvedeno ve výčtu vlastnických oprávnění.⁴³

4.3.3 Pojem vlastnictví v novém občanském zákoníku

Pod vlivem nového občanského zákoníku se zcela vytrácí definice vlastnictví jako práva k hmotným věcem. Předmětem vlastnictví budou moci být i práva. Tomu odpovídá i znění § 1011 NOZ, který do občanského práva přináší alespoň obecnou definici. Toto ustanovení chápe vlastnictví jako: „*vše co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné*“. Nadále není vlastnictví charakterizováno jako souhrn vlastnických oprávnění, jejichž výčet z nového občanského zákoníku úplně zmizel a byl nahrazen širším pojmem: vlastník je oprávněn se svým vlastnictvím „nakládat“.⁴⁴ Ostatní charakteristické znaky vlastnického práva zůstávají nezměněny.

4.4 Obsah vlastnického práva

V této kapitole se vracím k jednotlivým vlastnickým oprávněním, která tvoří obsah vlastnického práva, a tedy k § 123 OZ, a článku 544 Code civil.

4.4.1 Vlastnická oprávnění podle § 123 občanského zákoníku

§ 123 OZ stanoví: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.*“⁴⁵ Obsahem vlastnického práva jsou tedy čtyři základní oprávnění, která přísluší buď vlastníku věci, nebo je vlastník může převést na jinou osobu. Právo věc držet je právem nejdůležitějším, neboť se od něj odvíjí i další práva – právo věc užívat či požívat. Právem věc užívat se rozumí právo využít jejích vlastností k vybraným účelům oprávněné osoby. Právo věc požívat představuje oprávnění vlastníka brát

⁴³ SCHILLER, S. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 78

⁴⁴ § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

⁴⁵ § 123 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

z věci plody a užitky. Rozdíl mezi plody a užitky v českém právu není jasně ohraničen. Někteří autoři se domnívají, že jde o synonyma, jiní zastávají názor, že rozdíl mezi nimi lze najít, avšak jejich režim je stejný. Právo s věcí nakládat vlastníku umožňuje s věcí disponovat pomocí právních úkonů a zajišťuje tak dynamiku právních vztahů a uspokojování potřeb ve společnosti. V rámci oprávnění s věcí nakládat rozlišujeme jednotlivá dílčí práva: *ius alienandi* – právo věc zcizit, *ius dereliquendi* – právo věc opustit a *ius abutendi* – právo věc zničit.⁴⁶ Ve výčtu § 123 OZ není výslovně uvedeno oprávnění vlastníka vzepřít se neoprávněnému zásahu do vlastnického práva. Tímto právem se podrobněji zabývá kapitola věnovaná ochraně vlastnického práva.

4.4.2 Pojetí článku 544 Code civil

Jak již bylo uvedeno, i ve francouzském právu jsou obsahem vlastnického práva zmíněná čtyři základní oprávnění. Stejně tak je samozřejmostí, že i ve francouzském právu má vlastník právo bránit se neoprávněným zásahům do svého vlastnictví, ačkoliv toto právo není ve výčtu uvedeno. I pojetí jednotlivých vlastnických oprávnění je stejné, neboť oba právní řády v tomto ohledu vycházejí z římského práva.

Pokud se týče požívacího práva, francouzská právní teorie však rozlišuje „*fruits*“ (dále jen „plody“) a „*produits*“ (dále jen „produkty“). Plody jsou: „*vše co věc vydává v pravidelných intervalech, aniž by došlo k poškození její podstaty.*“⁴⁷ Patří sem tedy zejména přírodní plody (stromů apod.), pravidelné výnosy majetku (nájemné, dividendy, úroky) ale třeba i mláďata zvířat. Naopak produkt je: „*vše, co z věci pochází nepravidelně a způsobuje zhoršení její podstaty*“, např. těžení nerostů z lomu.⁴⁸ Toto dělení je podstatné při stanovení osoby, která je oprávněna

⁴⁶ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 297-300

⁴⁷ MÉMETEAU, G. *Droit des biens.* Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 81, „*tout ce que la chose produit à intervalles périodiques, sans destruction de sa propre substance.*“

⁴⁸ COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens.* Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 33, „*tout ce qui provient de la chose sans périodicité et avec altération de la substance.*“

plody či produkty z věci brát. Pro plody a produkty platí, že na jejich uchopení má právo vlastník. Je-li však požívací právo převedeno na jinou osobu, převádí se pouze právo brát plody a nikoliv produkty. Strany se však v této otázce mohou dohodnout jinak.⁴⁹

4.4.3 Obsah vlastnického práva podle nového občanského zákoníku

Ačkoliv nový občanský zákoník již výčet vlastnických oprávnění neobsahuje, není pochyb o tom, že zůstává nezměněn. Novinkou je legální definice, a tudíž i odlišení plodů a užitků. § 491 NOZ stanoví, že: „*Plod je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho. Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.*“

4.5 Omezení vlastnického práva

Kromě vlastnických oprávnění je vlastnické právo v moderních právních řádech nutně charakterizováno i nezbytnými limity výkonu vlastnického práva.

4.5.1 Omezení vlastnictví podle aktuální české úpravy

V českém právním řádu lze najít řadu zákonů, které upravují omezení vlastnického práva, a to i pokud se vlastnickým právem primárně nezabývají.⁵⁰ Další omezení jsou upravena přímo občanským zákoníkem.

V české teorii rozlišujeme omezení pojmová (či vnitřní), která vyplývají z pojmu vlastnictví samotného či z obecných ustanovení občanského zákoníku, a omezení zvláštní (či vnější), plynoucí z dalších skutečností, jako je vůle vlastníka samotného, rozhodnutí soudu či správního úřadu.⁵¹

⁴⁹ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 82

⁵⁰ Např. zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 184/2006 Sb. zákon o vyvlastnění ve znění pozdějších předpisů

⁵¹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 684

Mezi pojmovými omezeními je třeba zmínit především čl. 11 odst. 3 LZPS, který stanoví, že výkon vlastnictví nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Občanský zákoník pak přidává obecné ustanovení limitující výkon veškerých práv (nejen vlastnického). § 3 OZ tak stanoví, že „výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy“. ⁵² Jedná se vlastně o nepřímé zakotvení obecné právní zásady *neminem laedere*. Mezi pojmová omezení vlastnictví spadá i úprava tzv. sousedských práv obsažená v § 127 OZ. Do této kategorie spadají zaprvé tzv. imise, tedy „rušivé vlivy, které mohou negativně působit na vlastníky jiných nemovitostí“. ⁵³ § 127 odst. 1 OZ stanoví, že „vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“. ⁵⁴ Imise se dělí na imise přímé, kdy dochází k přímému vhnání rušivých elementů, a nepřímé, při kterých k přímému vhnání nedochází. Přímé jsou zakázány bez dalšího, naproti tomu imise nepřímé pouze, přesahují-li míru přiměřenou poměrům. ⁵⁵ § 127 odst. 2 OZ stanoví povinnost vlastníka oplotit svůj pozemek, a to v případě, že je to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb. § 127 odst. 3 OZ potom upravuje možnost vlastníka vstoupit na sousedící pozemek za účelem údržby a obhospodaření vlastní nemovitosti, na dobu nezbytně nutnou a v nezbytné míře. ⁵⁶

Vedle toho tedy existují i vnější omezení. Vlastník věci např. může být nucen propůjčit svou věc k použití cizí osobou nebo mu vlastnické právo může

⁵² § 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁵³ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 290

⁵⁴ § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁵ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 290; Občanský zákoník také stanoví, že imisemi se rozumí např. kouř, prach, odpady, ale i světlo, hluk či vibrace.

⁵⁶ § 127 odst. 2 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

být dokonce odňato. Nejčastějším omezením vlastnického práva však zůstává případ tzv. dobrovolného omezení vlastnictví, kdy vlastník sám, bez vlivu zákona či úředního rozhodnutí, dobrovolně propůjčuje výkon některého či některých vlastnických oprávnění jiné osobě, a to na základě uzavřené smlouvy.

4.5.2 Limity vlastnictví podle práva francouzského

Ve francouzském právu nejsou omezení vlastnictví tradičně dělena na pojmová a zvláštní, ale na omezení stanovená zákonem (či psaným právem) a omezení vyplývající z judikatury.⁵⁷

Zásah do vlastnického práva prostřednictvím právních předpisů explicitně umožňuje čl. 544 CC: „*Vlastnictví je právo věc požívat a nakládat s ní tím nejabsolutnějším způsobem, nejde-li o výkon práva zakázaný zákonem nebo podzákonými právními předpisy.*“⁵⁸ Francouzské právo tak stejně jako právo české umožňuje vyvlastnění – „*expropriation pour cause d'utilité publique*“ i nucené použití cizí věci – „*réquisition*“. K odebrání vlastnictví pak může dojít i znárodněním – „*nationalisation*“ (zejména podniků majících monopol) a na základě zabavení v rámci trestní sankce.

Dalším zákonným zásahem do vlastnického práva je omezení převoditelnosti, a to na základě fideikomisního dědění (které je v českém právu zakázáno), nebo z důvodu povahy věci (jedná se o věci považované za tzv. rodinné vzpomínky nebo rodinný majetek) anebo může vyplývat ze smlouvy (nepřevoditelnost musí být dočasná a musí k ní existovat vážný a legitimní důvod).⁵⁹

Omezení vlastnického práva de facto představují i tzv. zákonné služebnosti – „*servitudes légales*“. Code civil upravuje následující služebnosti:

⁵⁷ COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens*. Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 37

⁵⁸ čl. 544 Code civil (občanský zákoník z roku 1804); „*La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.*“

⁵⁹ SCHILLER, S. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 66-71

povinnost vystavět střechu tak, aby voda stékala na vlastní pozemek nebo na veřejnou cestu, nikoliv na sousední pozemek; povinnost dodržovat určitou vzdálenost výsadby od hranice pozemku (většinou je vzdálenost upravena nařízením nebo místními zvyky, subsidiárně se použije zákon); povinnost dodržovat určitou vzdálenost staveb, které by mohly souseda rušit (studna, odpadní jáma, krb, atd.) od hranice pozemku; povinnost dodržovat umístění oken majících výhled na sousední pozemek; právo přístupu k izolovanému pozemku (povinnost procházet co nejkratší cestou a v místě k tomu nejvhodnějším; povinnost hradit škody způsobené průchodem).⁶⁰

Kromě zákonných limitů vlastnictví dovodily francouzské soudy i další dvě omezení. Jedná se o teorii zneužití práva – „*abus de droit*“ a teorii tzv. sousedského práva – „*troubles anormaux de voisinage*“.⁶¹ Rozsudek Clément-Baillard z roku 1915 připustil, že vlastnického práva je možné zneužít.⁶² Od té doby byla vydána početná judikatura, která postupně upřesnila podmínky užití této teorie. O zneužití práva se jedná, jsou-li splněny tři znaky: musí jít o výkon práva s jediným úmyslem škodit – „*intention de nuire*“⁶³, dále se musí jednat o výkon práva, který je bez užitku – „*usage du droit sans utilité*“ a zároveň o překroucení účelu práva – „*détournement de la finalité du droit*“⁶⁴. Stejně jako podle § 3 OZ i tato úprava se vztahuje na výkon jakéhokoliv práva a ne pouze práva vlastnického. Druhým omezením vlastnictví judikaturou je vymezení tzv. sousedských vztahů. Rušením souseda se rozumí: „*škody způsobené sousedovi (hluk, kouř, zápach, otřesy, atd.), které, přesahují-li hranici běžných nepříjemností sousedství, jsou považovány za neúměrné a zavazují původce rušení k odškodnění poškozeného, a to i pokud toto rušení spadá do povolené činnosti a*

⁶⁰ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 116-120

⁶¹ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 60-61

⁶² COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens*. Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 37

⁶³ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 60

⁶⁴ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 86

tomu, kdo se porušení dopustil, nelze vyčítat žádné porušení“.⁶⁵ Rušení je zakázané pouze přesáhne-li hranici běžných nepříjemností sousedství, a to na rozdíl od české úpravy jak pro imise nepřímé tak i přímé.⁶⁶ Posouzení úměrnosti či neúměrnosti je na volném uvážení soudu a závisí na konkrétní situaci. Významně se tak mohou lišit limity rušení souseda na vesnici a ve městě.⁶⁷

4.5.3 Omezení vlastnictví podle nové české úpravy

Obecné ustanovení omezující i vlastnické právo je nově obsaženo v § 8 NOZ, který de facto nahrazuje § 3 OZ. Toto ustanovení stanoví, že případům zneužití práva není poskytnuta právní ochrana. Nově ovšem pouze, je-li zneužití zjevné.

Nový občanský zákoník v zásadě přejímá úpravu tzv. imisí a pouze ji přeformulovává. Tzv. nepřímé imise jsou nadále zakázány pouze v případě přesažení míry, jejíž přiměřenost se však posuzuje podle místních poměrů (současná úprava neobsahovala slovo „místní“). Jiná míra, např. hluku z diskotéky, tak bude ve městě a jiná na vesnici. Navíc nová úprava výslovně upravuje zákaz tzv. přímých imisí, a to v jakékoliv míře. Tento zákaz doposud vyplýval pouze z výkladu. Na rozdíl od francouzské úpravy je také stanoveno, že proti imisím pocházejícím z úředně povolené činnosti, se nelze domáhat jejich ukončení, ale pouze náhrady újmy v penězích.

Nový zákoník upravuje stejně jako francouzský Code civil některé vztahy mezi sousedy, které de facto omezují výkon vlastnického práva a které doposud

⁶⁵ CORNU, G. *Vocabulaire juridique*. Paris: Presse Universitaires de France, 2009, str. 938, „*Dommages causés à un voisin (bruit, fumées, odeurs, ébranlement, etc.) qui, lorsqu'il excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédomager la victime à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause.*“

⁶⁶ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 88-89

⁶⁷ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 62

v občanském zákoníku vůbec upraveny nebyly. Nově je tak například upravena minimální vzdálenost staveb a stromů od hranice pozemku nebo povinnost úprav pozemku za účelem odtoku vody. Naopak zachována zůstává možnost vstupu na sousední pozemek za účelem údržby, povinnost oplotit pozemek i právo nezbytné cesty, které je nově přiznáno, i pokud se na pozemku, k němuž nezbytná cesta vede, nevyskytuje žádná stavba.⁶⁸

4.6 Držba a detence

Jak již bylo pojednáno výše, jedním z vlastnických oprávnění je právo věc držet. Nachází-li se toto právo v rukách jiné osoby než je vlastník, jedná se o držbu či detenci.

4.6.1 Právní úprava občanského zákoníku

Držba a detence jsou instituty příbuzné právu vlastnickému a odborné publikace o nich také většinou v souvislosti s vlastnictvím pojednávají.

4.6.1.1 Držba

Držba je upravena v §§ 129 až 131 OZ. Držba je tradičně definována jako „faktický stav nesouladný se stavem právním“, kdy právo věc držet vykonává osoba odlišná od vlastníka.⁶⁹ Držet je možné věci movité i nemovité a dokonce i práva.

Aby se jednalo o držbu, musí být naplněny dva pojmové znaky držby. Držitel musí věc fakticky ovládat – *corpus possessionis*, a musí mít úmysl nakládat s věcí jako s vlastní – *animus possidendi*. Chybí-li *animus*, jedná se o pouhou detenci (viz dále). Podle výkladu právní teorie pak fakticky ovládá věc

⁶⁸ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013, str. 138-143

⁶⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. páté jubilejní aktualizované vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 301

ten, „kdo vstupuje ohledně věci do takových společenských vztahů, které jsou obecně považovány za projev moci nad věcí, tedy za nakládání s věcí.“⁷⁰

Rozlišujeme držbu oprávněnou a neoprávněnou. O oprávněnou držbu se jedná, je-li držitel v dobré víře, že mu věc patří, tedy pokud držitel „při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří.“⁷¹ V opačném případě se jedná o držbu neoprávněnou. Dobrá víra je presumována..

Toto rozlišování má podstatný význam hned z několika hledisek. Pouze oprávněný držitel může věc vydržet. Navíc si může započítat dobu předchozího opět pouze oprávněného držitele. Držitel oprávněný i neoprávněný mohou použít svépomoci i předběžné ochrany podle § 5 OZ. Vlastnickou žalobu však může podat pouze držitel oprávněný. Oba držitelé jsou povinni věc vydat pravému vlastníkovi. Oprávněnému držiteli však tato povinnost zaniká vydržením. Neoprávněný držitel je povinen vrátit všechny plody věci, zatímco držitel oprávněný si je může ponechat.

Držba může být i společná. Držet lze také právo, a to pouze takové, které připouští trvalý nebo opětovný výkon. Nejčastějším příkladem je pak držba práva odpovídajícího věcnému břemeni.⁷²

4.6.1.2 Detence

Detentorem je osoba, která věc fakticky ovládá, ale nemá vůli s věcí nakládat jako s vlastní, jde tedy o případ absence *animu*. Zejména se bude jednat o nájemce, vypůjčitele a další. I detenci rozlišujeme na detenci oprávněnou a

⁷⁰ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 736

⁷¹ Sou R NS č. C 1176 – NS sp. zn. 22 Cdo 1843/2000

⁷² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. páté jubilejní aktualizované vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 305-306

neoprávněnou (nakládá-li detentor s věcí nad rámec povoleného rozsahu či po uplynutí stanovené lhůty).⁷³

4.6.2 Držba a detence ve francouzském právu

Ustanovení upravující držbu a detenci jsou ve francouzském Code civil nelogicky zařazena až na samý konec třetí knihy, tedy zcela odděleně od ustanovení upravujících samotné vlastnictví.

Držba – „*possession*“ je ve francouzském právu definována shodně jako v právu českém a k její existenci je třeba stejných dvou znaků – *animu* a *corpu*. I ty odpovídají českému pojetí, neboť obě úpravy vycházejí z římského práva. Podle francouzské právní teorie však animus vyplývá zásadně z tzv. materiálních úkonů (např. faktické držení movité věci nebo obývání nemovitosti), zatímco z právních úkonů (nájmu, prodeje, atd.) animus přímo nevyplývá.⁷⁴ Stejně jako v českém právu může být držba také držbou práva či držbou společnou a shodně je charakterizována i detence – tedy případ, kdy je přítomen pouze corpus a nikoliv animus.⁷⁵

Kromě dvou základních znaků držby (*corpus* a *animus*) se ve francouzském právu navíc vyžaduje splnění čtyř podmínek stanovených v čl. 2261 CC, aby byla držba tzv. platná – „*possession utile*“. Držba tak musí být pokojná - nesmí jí být dosaženo násilím. Musí být veřejná – materiální úkony musí být zřejmé. Dále musí být držba jednoznačná - musí jasně vyplývat vůle držitele věc držet jako vlastní. A nakonec musí být držba souvislá, nepřetržitá.⁷⁶

Držba se taktéž dělí na oprávněnou (neboli v dobré víře) a neoprávněnou (ve zlé víře). Stejně jako podle českého občanského zákoníku je

⁷³ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 307

⁷⁴ COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens.* Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 72-74

⁷⁵ MÉMETEAU, G. *Droit des biens.* Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 115

⁷⁶ COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens.* Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 76-78

dobrá víra presumována. Držitel v dobré víře má právo na uchování plodů.⁷⁷ Na rozdíl od české úpravy není držba chráněna žalobami vlastnickými, ale zvláštními žalobami posesorními.⁷⁸

4.6.3 Změny v právní úpravě držby zavedené novým zákoníkem

V novém občanském zákoníku se předně nepoužívá výrazu držba věci, ale držba práva. I nadále lze držet pouze ta práva, která připouštějí opakovaný výkon a která lze navíc převést. Z držby jsou výslovně vyloučena osobní práva. Nově je upraveno nabytí držby, ke kterému může dojít buď ujmutím se držby nebo odvozeně od předchozího držitele.

Nový občanský zákoník zavádí pojmy řádná, poctivá a pravá držba. Řádná držba je taková, která se zakládá na platném právním titulu. Řádným držitelem je tedy např. ten, kdo nabyl od nevlastníka na základě jinak platné smlouvy. Poctivě drží ten, kdo má přesvědčivý důvod domnívat se, že mu právo náleží. Tento výraz tak nahrazuje původní pojem oprávněný držitel, a tomu odpovídá i vymezení nepoctivého (dříve neoprávněného) držitele. A nakonec pravá držba je taková, které nebylo dosaženo svémocně, potajmu, lstí, nebo se nejedná jen o výprosu. V případě pochybností se má za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.

Nově je výslovně upraven i zánik držby. K tomu dochází vzdáním se, trvalým zánikem možnosti držbu vykonávat, vypuzením a ztrátou možnosti domáhat se svého práva svépomocí či žalobou. Naopak nevykonáváním držba nezaniká.⁷⁹

4.7 Nabývání vlastnictví

Nabytím vlastnického práva se rozumí případ, kdy se vlastníkem dané věci stává někdo, kdo jím před tím nebyl, ať už proto, že věc byla dříve ve vlastnictví jiné osoby nebo že předmětem vlastnictví vůbec nebyla.

⁷⁷ SEUBE, J.-B. *Droit des biens*. 5^e édition Paris: Lexis Nexis, 2012, str. 87

⁷⁸ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 37

⁷⁹ §§ 987-1009 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

4.7.1 Obecná teorie a způsoby nabývání vlastnictví dle současné české právní úpravy

Občanský zákoník k problematice nabývání vlastnictví stanoví následující: „Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.“⁸⁰ Uvádí tak pouze demonstrativní výčet právních důvodů nabytí vlastnictví.

Nabývání vlastnictví můžeme dělit, jak vyplývá již z úvodu této kapitoly, na nabytí vlastnictví k věci, která již dříve předmětem vlastnictví byla, a nabytí vlastnictví k věci, k níž nikdo vlastnické právo neměl. Podle občanského zákoníku nemohou existovat tzv. „*res nullius*“, tedy věci ničí (na rozdíl od úpravy francouzské), a tudíž se o druhý zmíněný případ může jednat pouze v případě věci nově vzniklé.⁸¹ Nabytí vlastnictví dále může být originární a derivativní. Originárně se vlastnictví nabývá bez ohledu na vůli předchozího vlastníka.⁸² Jedná se o nabytí vlastnictví k věci nově vytvořené, vydržení, zpracování, přírůstek, nabytí vlastnictví k věcem ztraceným opuštěným a skrytým, nabytí ze zákona, nabytí úředním výrokem a nabytí vlastnictví od nevlastníka.⁸³ Derivativně se potom vlastnictví nabývá v souladu s vůlí vlastníka, tedy na základě jednotlivých smluv. V závislosti na tomto dělení se používají výrazy převod (pro volní změnu vlastnictví) a přechod (kdy ke změně dochází bez vůle původního vlastníka).⁸⁴

⁸⁰ § 132 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁸¹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 308

⁸² ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 750

⁸³ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 308-9

⁸⁴ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 751-2

4.7.1.1 Derivativní – odvozený způsob nabytí vlastnického práva

Do kategorie derivativního způsobu nabytí vlastnictví spadá pouze nabytí na základě smlouvy. § 132 odst. 1 OZ demonstrativně uvádí smlouvu kupní a darovací. Podle české právní úpravy smlouvy v zásadě nemají věcněprávní účinek a uplatňuje se tak princip dvoufázovosti převodu vlastnictví. To znamená, že k právnímu důvodu převodu - *iustus titulus*, kterým je smlouva, musí přistoupit ještě další právní skutečnost, tedy právní způsob nabytí vlastnictví – *modus acquirendi dominii*.⁸⁵

Způsob převodu vlastnictví je odlišný pro věci movité a pro nemovitosti. Nedohodnou-li se strany jinak, stanoví § 133 odst. 1 OZ pro věci movité, že k převodu vlastnictví dochází „převzetím“. Podle § 133 odst. 2 a3 OZ se pak vlastnictví k nemovitostem, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, nabývá pravomocným rozhodnutím o povolení vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, k ostatním nemovitostem již účinností smlouvy (jedná se o výjimku, kdy smlouva má věcněprávní účinek).⁸⁶

Dojde-li k dvojímu zcizení téže věci, stává se vlastníkem osoba, která movitou věc dříve převzala nebo, jedná-li se o nemovitost, která jako první doručila návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.⁸⁷

4.7.1.2 Originární – původní způsoby nabytí vlastnického práva

Bez vůle vlastníka dochází k nabytí vlastnického práva v následujících případech.

Oprávněný držitel může věc, kterou nepřetržitě drží, vydržet, a to po třech letech, jde-li o věc movitou a po deseti, jde-li o nemovitost. Oprávněný držitel si

⁸⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 310

⁸⁶ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 768-771

⁸⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 312-3

může započítat dobu, po kterou věc držel předchozí držitel, avšak pouze jednalo-li se také o držitele oprávněného. Vydržet lze i věcná břemena. K účinnosti vydržení není třeba další právní skutečnosti a dochází k němu automaticky následující den po uplynutí vydržecí doby.⁸⁸

V § 135 občanský zákoník upravuje nabytí vlastnictví k věcem ztraceným, opuštěným a skrytým.⁸⁹ Primárně se předpokládá, že věc je ztracená a vlastnické právo původního vlastníka trvá. Jedná-li se o věc opuštěnou nebo se původního vlastníka nepodaří najít, nabývá vlastnictví k věci obec, na jejímž území k nálezu došlo.

Originárně se vlastnictví nabývá také podle § 135a OZ k přírůstkům věci plodonosné. Vlastník plodonosné věci stejně jako oprávněný držitel nabývá vlastnictví k přírůstkům jejich oddělením. Naopak neoprávněný držitel či detentor vlastnické právo k přírůstku nenabývá a musí je vydat vlastníkovi věci.

§ 135b OZ upravuje zpracování cizí věci, kdy dochází k nerozlučnému spojení věci cizí s věcí vlastní nebo výlučnému použití cizího materiálu ke zhotovení nové věci či smísení. V případě dobré víry zpracovatele nabude vlastnické právo ten, jehož podíl na nové věci je větší, a v případě rovnosti podílů rozhodne soud. Nebyl-li zpracovatel v dobré víře, může vlastník zpracované věci žádat obnovení v předešlý stav, je-li to možné, jinak o vlastnictví rozhodne soud.⁹⁰

⁸⁸ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 314- 315

⁸⁹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 320; Věc je ztracená, ztratil-li nad ní vlastník faktickou moc, aniž by projevil vůli nebýt nadále vlastníkem věci, a tudíž vlastníkem věci i nadále zůstává. Věc opuštěná – derelikvovaná je věc, k níž její vlastník pozbyl vlastnického práva z vlastní vůle jednostranným právním úkonem. Věcí ztracenou či opuštěnou může být pouze věc hmotná movitá. Věc je považována za skrytou, není-li její vlastník znám a je-li z jejího uložení patrné, že ji její vlastník chtěl ukryt před nějakým nebezpečím.

⁹⁰ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 316-319

Originárně se vlastnictví nabývá i v případě tzv. neoprávněné stavby. Podle § 135c OZ je stavba neoprávněná, byla-li zbudována bez právního titulu k pozemku, na němž je umístěna. V takovém případě se nejprve zkoumá, zda je účelné stavbu odstranit. V opačném případě je možné ji přikázat do vlastnictví vlastníka pozemku, a to pokud s tím vlastník pozemku souhlasí a za náhradu. Neoprávněnou stavbu lze vypořádat i jiným dohodnutým způsobem.⁹¹

Originárně nabývá vlastnictví i ten, kdo ze své věci (materiálu) zhotoví věc novou. Stává se tak jejím vlastníkem dnem zhotovení věci. U věcí nemovitých se provádí záznam do katastru nemovitostí.

Výjimečně může být právním důvodem nabytí vlastnictví přímo zákon. Častější je potom nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, např. při vypořádání podílového spoluvlastnictví či společného jmění manželů, při rozhodování o vlastnictví ke zpracované věci a neoprávněné stavbě.

Originárně se vlastnictví nabývá i od nevlastníka. Občanský zákoník upravuje pouze jeden případ platného nabytí vlastnictví od nevlastníka. Jedná se o případ nabytí od nepravého dědice, kterému bylo dědictví potvrzeno. Naopak obchodní zákoník upřednostňuje zásadu právní jistoty a obecně nabytí od nevlastníka připouští pod podmínkou, že je nabyvatel v dobré víře.⁹²

4.7.2 Nabývání vlastnictví podle francouzského práva

Právní normy zabývající se nabýváním vlastnictví jsou v Code civil značně roztržštěny. Čl. 711 CC stanoví, že vlastnictví se nabývá děděním, darováním mezi živými nebo závětí, a účinkem závazků.⁹³ Čl. 712 CC pak doplňuje, že

⁹¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 375-376

⁹² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 312-320

⁹³ čl. 711 Code civil (občanský zákoník z roku 1804); „*La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.*“

vlastnictví je možné nabyt také akcesí, inkorporací a vydržením.⁹⁴ Teorie přidává ještě další dva způsoby, a to okupaci a nabytí držbou.⁹⁵ Přírůstek a inkorporace jsou upraveny v Knize druhé, v části nazvané „O vlastnictví“, okupace v Knize třetí, v obecných ustanoveních o nabytí vlastnictví, následují jednotlivá ustanovení týkající se smluv. Vydržení a nabytí smlouvou je pak upraveno až na konci třetí knihy o cca 1500 článků dál.

Odborné publikace nabývací způsoby tradičně dělí na originární a derivativní. Nicméně originární vymezují jako ty, při nichž dochází k nabytí vlastnictví k věci, která vlastníka neměla, a derivativní pak jako ty, kde věc vlastníka měla. Toto dělení je tedy částečně odlišné od českého pojetí a odráží skutečnost, že v právu francouzském mohou existovat tzv. *res nullius*.

4.7.2.1 Nabytí vlastnictví smlouvou

Na rozdíl od české úpravy se v právu francouzském uplatňuje zásada bezprostředního převodu vlastnictví. Vlastnické právo je převáděno tzv. *solo consensu*, tedy již pouhou smlouvou bez ohledu na to, zda byla věc skutečně předána.⁹⁶

Ačkoliv vlastnictví k věci přechází v zásadě okamžitě, účinky vůči třetím osobám nastávají až na základě další skutečnosti, ze které se o převodu mohou dozvědět. Pro věci movité platí, že převod je účinný vůči třetím osobám převzetím. Převod vlastnictví k věcem nemovitým je třeba zveřejnit v pozemkovém rejstříku – „*service de la publicité foncière*“.⁹⁷ Ke skutečnostem,

⁹⁴ čl. 712 Code civil (občanský zákoník z roku 1804)

⁹⁵ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 66

⁹⁶ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 87; Existují ovšem i výjimky z tohoto pravidla. Tak pro věci budoucí platí, že se vlastnictví k nim převádí až dnem jejich dokončení. Věci druhově určené zase přecházejí do vlastnictví nabyvatele až dnem jejich přesného určení – zvážení, změření, spočítání.

⁹⁷ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 88-90

ke kterým česká úprava váže samotný převod vlastnictví, tak úprava francouzská váže pouze účinnost vůči třetím osobám.

Při dvojím převodu nabývá vlastnictví, stejně jako v českém, právu ten, kdo jako první nabyt držbu - jde-li o věci movité, a ten, kdo první podal návrh na zápis do pozemkového rejstříku - jde-li o nemovitost.⁹⁸ Nabytí od nevlastníka je ve francouzském právu možné v mnohem větší míře, neboť platí zásada, že oprávněný držitel movité věci se automaticky stává vlastníkem, a to bez ohledu na to, zda nabyt od vlastníka či nikoliv.

4.7.2.2 Další způsoby nabytí vlastnictví

Francouzská právní úprava umožňuje existenci věcí ničích, které si může kdokoliv přivlastnit – okupovat. Pro nemovitosti, které nemají vlastníka, však platí, že jsou ve vlastnictví obce, na jejímž území se nacházejí. Z věcí movitých pak mohou být okupovány: ulovená zvířata a ryby, věci opuštěné (které na rozdíl od české úpravy automaticky přecházejí do vlastnictví nálezce), poklad a věci ztracené. Pro věci ztracené a poklad taktéž platí, že zůstávají vlastnictvím původního vlastníka. Nepodaří-li se ho však ve lhůtě najít nebo jde-li o věci opuštěné či skryté, upřednostňuje francouzská úprava nabytí vlastnictví nálezcem resp. nálezcem a majitelem pozemku u pokladu.⁹⁹

Dalším způsobem nabytí vlastnictví podle francouzského práva je „akcese“. Lze pod ní zahrnout hned několik nabývacích způsobů podle OZ, a to nabytí vlastnictví k přírůstkům, zpracování a stavba na cizím pozemku. Akcese je buď movitá nebo nemovitá, podle toho jaké povahy je věc hlavní. K akcesi movité může dojít buď připojením – „*adjonction*“, kdy spojené věci zůstávají nadále oddělitelné a věc se stává vlastnictvím vlastníka věci hlavní, který je povinen vlastníku druhé věci uhradit její cenu (je-li připojená věc významnější, může její vlastník žádat oddělení); nebo smísením – „*mélange*“, kdy jsou spojené věci neoddělitelné a k nově zhotovené věci vzniká spoluvlastnictví vlastníků

⁹⁸ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 112

⁹⁹ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 67-69

původních věcí, a to v poměru stanoveném podle kvality, kvantity a hodnoty zpracovaných věcí¹⁰⁰; anebo specifikací – tedy zpracováním cizího materiálu, kdy má vlastník materiálu právo žádat věc, při uhrazení ceny vykonané práce (je-li však hodnota práce vyšší než hodnota zpracované věci, má právo žádat přidělení věci ten, kdo materiál zpracoval - za podmínky uhrazení ceny materiálu).¹⁰¹ Oproti české úpravě se tak vůbec nebere v úvahu dobrá víra zpracovatele a pro jednotlivé případy zpracování jsou zvolena jiná řešení, aniž by bylo odkazováno na rozhodnutí soudu.

Zvláštní úprava platí pro akcesi nemovitou. Rozlišujeme připojení přirozené – vyplývající z přírodních jevů, a připojení činností člověka. K přirozené akcesi může dojít činností vody (nabytí vlastnictví k naplavené zemině, naplavenému kusu půdy, ostrovům a uprázdněnému korytu) nebo přemístěním divokých zvířat, která vběhnou na pozemek. O nemovitou akcesi se jedná také v případě výsadby či stavby na pozemku jednoho vlastníka za pomoci materiálu druhého vlastníka. Pokud stavbu zhotovil vlastník pozemku za pomoci cizího materiálu, stává se vlastníkem stavby a vlastník materiálu má právo na náhradu hodnoty použitého materiálu. Zhotoví-li stavbu vlastník materiálu na cizím pozemku, rozlišujeme, je-li zhotovitel v dobré víře či nikoliv. Není-li v dobré víře, může si vlastník nemovitosti vybrat mezi nabytím stavby akcesí a donucením zhotovitele k demolici stavby. Pokud vlastník materiálu je v dobré víře, nucená demolice je vyloučena a vlastník nemovitosti musí stavbu uchovat.¹⁰² Tato úprava se však použije pouze na zhotovitele, který je držitelem nebo detentorem nemovitosti, na které stavbu zhotovil, a nevztahuje se tedy na tzv. přesahy – „*empiétement*“, kdy vlastník sousední nemovitosti přesáhne

¹⁰⁰ Měla-li jedna z věcí výrazně vyšší hodnotu, může vlastník této věci žádat vydání věci oproti uhrazení hodnoty věci druhého vlastníka.

¹⁰¹ DRUFFIN-BRICCA, S. *L'essentiel du droit des biens*. Paris: Gualino éditeur, Lextenso édition, 2010, str. 47

¹⁰² DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 70-73

hranici pozemku a stavbu postaví zčásti na pozemku sousedním.¹⁰³ V takovém případě je jedinou možnou sankcí demolice části stavby přesahující na sousední pozemek, neboť čl. 545 CC stanoví, že: „*Nikdo nesmí být nucen převést svoje vlastnictví, pokud to není ve veřejném zájmu a za spravedlivou, předem vyplacenou, náhradu.*“¹⁰⁴ Na rozdíl od české úpravy tak francouzské právo dává možnost volby mezi demolicí a příkázáním stavby pouze v případě zhotovení stavby držitelem nebo detentorem a v ostatních případech upřednostňuje demolici. Nicméně jiné ujednání lze bezpochyby dohodnout smluvně.

Jak již bylo uvedeno, ve francouzském právu se uplatňuje pravidlo „*držba platí za vlastnický titul*“¹⁰⁵ a vlastnictví k věcem movitým (pouze hmotným) se tak nabývá pouhou držbou. Držba musí být tzv. platná a držitel musí být oprávněný. Pro držitele neoprávněné platí zvláštní vydržecí lhůta.

Nejedná-li se tedy o věc movitou nebo není-li držitel v dobré víře, je možné věc vydržet po uplynutí určité doby, jedná-li se o držbu platnou. Pro věci movité, jejichž držitel není v dobré víře, není lhůta explicitně stanovena, a proto se použije promlčecí lhůta, která činí 5 let. Pro věci nemovité platí obecná třicetiletá lhůta. Zvláštní lhůta je stanovena pro držitele v dobré víře, který se může prokázat právním titulem, jehož jedinou vadou je, že nepochází od vlastníka. V takovém případě je vydržecí doba desetiletá v případě, že má vlastník nemovitosti bydliště v obvodu stejného odvolacího soudu jako je nemovitost, a dvacetiletá, jestliže je bydliště v jiném obvodu.¹⁰⁶ Oproti české úpravě je tak upřednostňována právní jistota a vydržet může i držitel neoprávněný. Na rozdíl od české úpravy nedochází k nabytí práva automaticky

¹⁰³ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 107

¹⁰⁴ čl. 545 Code Civil (občanský zákoník z roku 1804); „*Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.*“

¹⁰⁵ čl. 2276 odst. 1 Code civil (občanský zákoník z roku 1804); „*En fait de meubles, la possession vaut titre.*“

¹⁰⁶ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 122-124

vypršením vydržecí lhůty ale je nezbytné právo uplatnit u soudu, a to buď námitkou vydržení nebo žalobou na vydržení. Držitel se také může vydržení zřeknout. Ne však dříve než uplyne vydržecí doba.¹⁰⁷

4.7.3 Nabytí vlastnictví podle nového občanského zákoníku

V oblasti nabývání vlastnictví je největší změnou, kterou nový občanský zákoník přináší, zavedení věci ničí do českého práva. Věc movitá se za opuštěnou považuje, nevykonává-li k ní vlastník své právo po dobu tří let, nebo jde-li o věc nepatrné hodnoty odloženou na veřejně přístupném místě. Pro nemovitosti platí lhůta 10 let. Věcí ničí jsou divoká zvířata, nebo zvířata opuštěná či zaběhnutá, která vlastník v přiměřené době nehledal, nejsou-li jednoznačně označena. Věc movitou, která nemá vlastníka, si může kdokoli přivlastnit. Do českého práva se tak dostává institut okupace, která podle staré úpravy není možná. Je-li však bez vlastníka věc nemovitá, stává se věcí státu.

K úpravě režimu nabytí vlastnictví došlo i v případě nálezů věci. Nový zákoník v zásadě kopíruje francouzskou úpravu a upřednostňuje nabytí vlastnictví k nalezené věci nálezcem před nabytím obcí.

Nová úprava také detailněji vymezuje nabývání vlastnictví přírůstkem. Nový občanský zákoník de facto přebírá úpravu Code civil týkající se přírůstků vzniklých působením vody. Pro zpracování cizí věci nadále platí, že se vlastníkem stává ten, kdo ke vzniku nové věci přispěl větším dílem. Nebyl-li zpracovatel v dobré víře, může si vlastník zpracované věci vybrat, zda se nechá vyplatit nebo se stane vlastníkem nové věci. Nelze-li vlastníka určit, vzniká k věci spoluvlastnictví. V případě smísení může vlastník žádat buď oddělení části vzniklé věci nebo náhradu toho, co pozbyl. Stavba zhotovená z cizího materiálu se stává součástí pozemku a jeho vlastník je vlastníku materiálu povinen vyplatit náhradu. V případě stavby na cizím pozemku se vlastníkem v zásadě stává vlastník pozemku. Může ale žádat i odstranění stavby, zejména nebyl-li stavitel v dobré víře. Nový občanský zákoník tak v zásadě přebírá francouzskou úpravu.

¹⁰⁷ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 80

Naopak pro tzv. přestavek, kdy stavba souseda přesahuje před hranici pozemku, platí, že byl-li zhotovitel v dobré víře, nabývá za náhradu vlastnictví k části pozemku.

I podle nového zákoníku může vlastnictví k věci vydržet pouze poctivý držitel. Navíc se musí jednat o držbu pravou založenou na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva. Obecná vydržecí doba zůstává tři roky pro věci movité a deset let pro nemovitosti. Vydržení se přerušuje, nevykonává-li držitel držbu nejméně po dobu jednoho roku. Kromě obecné lhůty je nově stanovena mimořádná vydržecí doba, která je dvojnásobná, a uplatní se v případě, kdy se držitel nemůže prokázat právním titulem.¹⁰⁸

Tabulka č. 1 - Srovnání úpravy vydržení podle OZ, CC a NOZ

	OZ	CC	NOZ
Kdo může vydržet	pouze držitel <i>oprávněný</i>	držitel v <i>dobré i ve zlé víře</i> ,	pouze držitel <i>poctivý</i> (oprávněný)
Vydržecí doba - Movité věci	3 roky	Ø - držba platí za vlastnictví držitel je v dobré víře: x vydání věcí ztracených a ukradených může původní vlastník žádat do 3 let od ztráty/odcizení	3 roky obecná lhůta
		5 let držitel je ve zlé víře	6 let držitel se nemůže prokázat právním titulem
Vydržecí doba - Nemovitosti	10 let	30 let obecná lhůta	10 let obecná lhůta
		10 let resp. 20 let držitel je v dobré víře a má právní titul od nevlastníka (podle toho zda má držitel bydliště ve stejném resp. jiném obvodu než nemovitost)	20 let držitel se nemůže prokázat právním titulem
Okamžik vydržení	uplynutím vydržecí lhůty	uplatněním u soudu	uplynutím vydržecí lhůty

Vlastní zpracování, Jenišov 2013

¹⁰⁸ 1045-1098 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

K převodu vlastnického práva smlouvou dochází podle nového zákoníku již účinností smlouvy. U věcí movitých určených podle druhu je okamžik převodu vlastnictví odsunut až do doby, kdy je věc dostatečně odlišena od ostatních věcí stejného druhu. Vlastnictví k věcem movitým, která jsou předmětem evidence ve veřejném seznamu, a k nemovitostem, se nabývá až zápisem do příslušného rejstříku. Dojde-li k dvojímu zcizení téže věci, platí pro věci movité, že vlastníkem se stává ten, jemuž byla věc vydána. K nemovitosti nabude vlastnictví ten, jehož právo bylo do seznamu zapsáno jako první, nově však pod podmínkou, že byl v dobré víře. Nový zákoník tak do značné míry kopíruje francouzskou úpravu.

Nový občanský zákoník také výslovně upravuje nabytí vlastnictví od nevlastníka. To je možné pouze u věci, která není zapsána ve veřejném seznamu, a to pouze v určitých případech, např. při nabytí ve veřejné dražbě, od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil, od neoprávněného dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, atd. Od nepravého vlastníka lze nabýt vlastnictví i v dalších případech, za podmínky, že pravý vlastník vlastnictví nepozbyl ztrátou či v důsledku úmyslného trestného činu. Dobrá víra je k nabytí vlastnictví od nevlastníka nutná ve všech případech.¹⁰⁹ Nová úprava tak stejně jako francouzská úprava oproti původnímu občanskému zákoníku více preferuje právní jistotu před ochranou pravého vlastníka.

4.8 Ochrana vlastnického práva

Samotná ustanovení o vlastnictví, jeho obsahu a limitech a o právech vlastníka k ochraně vlastnického práva nestačí. Je proto třeba zakotvit právní instituty ochrany vlastnictví.

¹⁰⁹ §§ 1109-1112 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

4.8.1 Právní prostředky ochrany podle současné české úpravy

Obecnou ochranu vlastnictví poskytuje čl. 11 LZPS¹¹⁰ a § 4 OZ¹¹¹. Kromě toho lze použít také obecné prostředky ochrany dle §§ 5 a 6 občanského zákoníku. Jedná se o svépomoc, kterou je možno bránit se bezprostřední hrozbě neoprávněného zásahu do práva v míře přiměřené neoprávněnému zásahu; a ochranu poskytovanou orgánem státní správy proti zřejmému zásahu do pokojného stavu.¹¹² Kromě těchto norem poskytují ochranu vlastnického práva i jiné předpisy, zejména trestní a správní.

Vedle výše uvedených postupů se vlastník věci může bránit i zvláštními vlastnickými žalobami upravenými v § 126 OZ. Žalobou na vydání věci (resp. vyklizení nemovitosti) – *actio reivindicatio* je možné se bránit proti tomu, kdo věc vlastníku neoprávněně zadržuje. Revindikační žaloba přichází v úvahu pouze u věcí hmotných, a to pod podmínkou, že osoba, proti níž je žaloba podána, má věc stále u sebe, a že je věc dostatečně individualizována. Proti ostatním zásahům, které nespočívají v zadržení věci, je možné se bránit pomocí takzvané zápuřčí žaloby - *actio negatoria*. Vlastník se proti zasahující osobě může domáhat zejména povinnosti zdržet se neoprávněného zásahu, popř. obnovy původního stavu. Vlastnické žaloby jsou nepromlčitelné.¹¹³

Ochranu podle §§ 5 a 6 OZ může využít i držitel a detentor, vlastnické žaloby pak pouze, jedná-li se o držitele a detentora oprávněného.¹¹⁴

¹¹⁰ „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“

¹¹¹ ochrana orgánem veřejné moci, resp. soudní ochrana

¹¹² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 262-265

¹¹³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 323-326

¹¹⁴ § 126 odst. 2 zákona č. 40/1964. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

4.8.2 Ochrana vlastnictví poskytovaná francouzským právem

Code civil nabízí k ochraně vlastnictví dva druhy žalob – žaloby posesorní a žaloby petitorní. Naopak výslovně neupravuje žádný postup obdobný svépomoci či ochraně poskytované orgánem státní správy.

Do kategorie petitorních žalob řadíme dvě žaloby: žalobu na vymezení hranice – „*action en bornage*“, kterou se vlastník domáhá určení hranice mezi pozemky, a tradiční žalobu na vydání věci – „*action en revendication*“, která může být použita i k samotnému uznání práva. Žaloba na vydání věci movité je však ve francouzském právu značně omezena, neboť držba movité věci platí za vlastnický titul.¹¹⁵ Na rozdíl od české úpravy mohou vlastnických žalob využít pouze vlastníci, neboť pro držitele existuje posesorní žaloba obdobná revindikaci.

Ohledně trvání vlastnických žalob panují neshody. Novelizace Code civil z roku 2008 nově upravila ustanovení vztahující se na promlčení. Čl. 2224 a 2227 CC stanoví, že žaloby týkající se movitých věcí se promlčují ve lhůtě 5 let a nemovitostí ve lhůtě 30 let. Nicméně většina autorů zastává názor, že se zde jedná o obecnou lhůtu pro všechny žaloby a tedy *lex generalis* a nepromlčitelná povaha vlastnického práva a tím i vlastnických žalob je *lex specialis*. Vlastnické žaloby jsou tedy nepromlčitelné, s výjimkou vydržení věci jinou osobou.¹¹⁶

Držitel a detentor (bez ohledu na jejich dobrou víru), stejně jako i vlastník¹¹⁷ mohou využít žalob posesorních. Žaloby jsou k dispozici pouze při ochraně držby nemovitosti (pro věci movité platí pravidlo: „držba platí za vlastnický titul“). Existují tři druhy posesorních žalob: žalobu, která směřuje k ukončení již probíhajícího rušení držby – „*complainte*“, žalobu proti rušení držby, jež teprve hrozí – „*dénonciation de nouvel œuvre*“, a žalobu, jíž se držitel

¹¹⁵ MULLER, M. *Droit civil*. 6^e édition Vanves: Editions Fouchers, 2011, str. 101; Tato žaloba tak přichází v úvahu pouze v případě, kdy vlastník prokáže, že údajný držitel je pouhým detentorem, a v případě krádeže nebo nálezů věci.

¹¹⁶ DRUFFIN-BRICCA, S. *L'essentiel du droit des biens*. Paris: Gualino éditeur, Lextenso édition, 2010, str. 80

¹¹⁷ Žádá-li pouze ochranu držby a nikoliv uznání samotného vlastnictví.

domáhá navrácení držby, kterou mu jiný okupuje – „*réintégrande*“.¹¹⁸ Žaloby posesorní jsou obdobou českých zápůrčích žalob, ale oproti české úpravě nejsou nepromlčitelné a je nutné je uplatnit v jednoleté lhůtě.

4.8.3 Ochrana vlastnického práva podle nového zákoníku

I nový občanský zákoník obsahuje v § 12 obecné ustanovení poskytující soudní ochranu, resp. ochranu orgánem veřejné moci, neobsahuje už ale tzv. ochranu pokojného stavu orgánem státní správy. Tyto případy jsou nadále řešeny ustanoveními na ochranu držby. Nový zákoník naopak upravuje svépomoc. Její použití však omezuje na případy, kdy je jasné, že nelze dosáhnout včasného zásahu orgánem veřejné moci. Jedná-li se pak o bezprostřední ohrožení, posuzuje se přiměřenost zásahu podle toho, jak se subjektivně jevila osobě, která svépomoci použila.¹¹⁹

Nový občanský zákoník v zásadě přebírá a pouze dále upřesňuje úpravu ochrany vlastnictví. Nově však upravuje dvě možnosti ochrany držby. První z nich je obsažena přímo v části věnované držbě a lze se jí domáhat ochrany buď proti rušení držby nebo proti vypuzení držitele. Žalobu na ochranu držby je nutné podat nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy mohl své právo uplatnit poprvé.¹²⁰ Posesorní žaloby jsou tedy stejně jako v právu francouzském časově omezeny.¹²¹ Druhou možností je ochrana držby vlastnickými žalobami. Těch může podle § 1043 odst. 1 NOZ použít pouze držitel, který držbu nabyl poctivým řádným a pravým způsobem.

¹¹⁸ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 38-39

¹¹⁹ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013, str. 21-23

¹²⁰ §§ 1003-1008 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

¹²¹ Není výslovně stanoveno, že by žalobu na ochranu držby mohl podat pouze poctivý držitel, a tak lze dovodit, že je k dispozici i držiteli nepoctivému.

4.9 Zánik vlastnického práva

K zániku vlastnického práva dochází v případě, kdy dosavadní vlastník přestává být vlastníkem. Již z povahy vlastnického práva, která je v obou právních řádech obdobná, vyplývá, že případy zániku vlastnického práva jsou v zásadě stejné. Jedná se tedy např. o zničení věci, smluvní převod, smrt nebo rozhodnutí státního orgánu. Ve francouzském právu, stejně jako podle nového zákoníku, pak vlastnictví může navíc zaniknout i opuštěním, což podle současné právní úpravy není možné.

5 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví je tradiční právní institut ve většině právních řádů. Jedná se o vlastnictví k jedné věci, které je však v rukou více subjektů.

5.1 Druhy spoluvlastnictví podle občanského zákoníku

Občanský zákoník neobsahuje žádné obecné ustanovení o spoluvlastnictví. Vymezuje pouze dva druhy spoluvlastnictví a těmi jsou podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů.

5.1.1 Podílové spoluvlastnictví

Věc je v podílovém spoluvlastnictví, je-li ve vlastnictví více právních subjektů, které vlastní pouze ideální podíly a nikoliv konkrétně určenou část společné věci.¹²² Podílové spoluvlastnictví je upraveno v §§ 137 až 142 OZ. Zvláštní úpravu podílového spoluvlastnictví obsahuje zákon č. 72/1994, o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

Vlastníci rozhodují podle velikosti svých podílů, která je určena smluvně nebo vyplývá z jiné právní skutečnosti.¹²³ O hospodaření se společnou věcí

¹²² ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 803

¹²³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. páté jubilejní aktualizované vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 329

(údržba, opravy, atd.) rozhodují spoluvlastníci prostou většinou a nedosáhnou-li dohody, rozhodne soud. Jedná-li se o důležité změny, mohou se přehlasování spoluvlastníci obrátit na soud. Ostatní rozhodnutí, jako převod celé věci nebo zatížení věcným břemenem, která nejsou rozhodováním o hospodaření, musí být přijata jednomyslně.¹²⁴ Ve vztahu ke třetím osobám jsou spoluvlastníci povinni i oprávněni ze vztahů týkajících se společné věci společně a nerozdílně.

Každý spoluvlastník má také předkupní právo k podílům ostatních spoluvlastníků, a to v případě úplatného převodu na osobu, která převádějícímu spoluvlastníku není osobou blízkou.

Podílové spoluvlastnictví může zaniknout buď obecným způsobem zániku vlastnického práva, nebo způsobem speciálním pro spoluvlastnictví - zrušením a vypořádáním. Libovolným způsobem lze spoluvlastnictví zrušit dohodou. Nedohodnou-li se spoluvlastníci, může se kterýkoliv z nich obrátit na soud. Soud spoluvlastnictví vypořádá reálným rozdělením věci, je-li to možné. Jinak rozhodne o přidělení věci jednomu nebo více spoluvlastníkům při vyplacení ostatních. Nemá-li žádný ze spoluvlastníků o věc zájem, rozhodne soud o jejím prodeji a výtěžek se mezi spoluvlastníky rozdělí. Tímto pořadím vypořádacích způsobů je soud vázán.¹²⁵

5.1.2 Bytové spoluvlastnictví

Zvláštní typ spoluvlastnictví upravuje zákon č.72/1994 o vlastnictví bytů. Jedná se o případ spoluvlastnictví ke společným částem budovy, kdy každý ze spoluvlastníků je zároveň výlučným vlastníkem bytové jednotky nebo nebytového prostoru. Zvláštností je vznik právnické osoby – společenství vlastníků jednotek, která automaticky vzniká, pokud je v domě alespoň pět jednotek, které jsou v rukou alespoň tří různých vlastníků. Společenství rozhoduje

¹²⁴ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 825-6

¹²⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. páté jubilejní aktualizované vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 331-5

o některých záležitostech týkajících se domu a jednotek. Rozhodovacím orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek a výkonným orgánem výbor společenství, popř. pověřený vlastník.¹²⁶

5.1.3 Společné jmění manželů

Společné jmění manželů je upraveno v §§ 143 až 151 OZ. Společné jmění manželů vzniká jen mezi manžely, a to přímo ze zákona dnem uzavření manželství.¹²⁷ SJM se od podílového spoluvlastnictví liší tím, že každý z manželů má vlastnické právo k celé věci a nikoliv pouze k ideálnímu podílu.¹²⁸

Do společného jmění manželů patří majetek a závazky vzniklé jednomu nebo oběma manželům za trvání manželství. Za závazky odpovídají manželé společně a nerozdílně veškerým majetkem v SJM i mimo něj. Vedle majetku v SJM může mít každý z manželů také majetek výlučný. Tím je zaprvé majetek nabytý před uzavřením manželství. Z ostatního majetku pak: „majetek získaný dědictvím nebo darem; majetek nabytý jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela; věci, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů; a věci vydané v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.“¹²⁹ Ze společného jmění manželů jsou vyloučena také osobnostní práva a práva vázící se k osobě jednoho z manželů (právo na bolestné a ztížení společenského uplatnění). Nese-li výlučný majetek užitky, stávají se předmětem SJM. Předmětem SJM nejsou ty závazky, které se týkají výlučného majetku

¹²⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 361-367

¹²⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 337

¹²⁸ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 959

¹²⁹ § 143 odst. 1 písm a) zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

jednoho z manželů a ty, které uzavřel jen jeden z manželů bez souhlasu druhého a které jsou nepřiměřené majetkovým poměrům. V případě pochybností platí vyvratitelná právní domněnka, že majetek nabytý za trvání manželství jakož i závazky jsou součástí SJM.

Oba manželé užívají a udržují majetek společně. Neshodnou-li se, rozhoduje soud.¹³⁰ Ve vztazích ke třetím osobám je každý z manželů oprávněn vykonávat úkony spadající pod obvyklou správu. V ostatních případech (jde-li o úkony, které mají podstatný vliv na podstatu věci či její hodnotu) je k úkonu týkajícímu se společného majetku nutný souhlas obou manželů.¹³¹

Obsah SJM může být modifikován smlouvou manželů nebo budoucích manželů nebo rozhodnutím soudu. Smluvně je možné rozsah společného jmění rozšířit nebo zúžit až na obvyklé vybavení domácnosti; vyhradit vznik SJM až ke dni zániku manželství.¹³² nebo upravit odlišně režim správy SJM. Smlouvy musí být uzavřeny ve formě notářského zápisu a uloženy v Centrální evidenci manželských smluv.¹³³

Soud může rozsah společného jmění na návrh některého z manželů zúžit v případě, kdy se jeden z manželů stane neomezeně ručícím společníkem, nebo v případě existence závažných důvodů. Těmito závažnými důvody může být např. závislost manžela nebo nevhodné nakládání se společným majetkem. Soud může rozsah SJM zúžit až na věci, které tvoří obvyklé vybavení domácnosti.

¹³⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 340-343

¹³¹ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 273

¹³² Manželé tak po dobu trvání nabývají do výlučného vlastnictví. Předmětem SJM bude ke dni zániku manželství vše, co přesahuje jmění každého manžela, se kterým do manželství vstupoval.

¹³³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 346-8

Byl-li rozsah zúžen rozhodnutím soudu, může být rozšířen do původní podoby zase jen rozhodnutím soudu.¹³⁴

K zániku společného jmění manželů v zásadě dochází zároveň se zánikem manželství – rozvodem, smrtí či prohlášením za mrtvého jednoho z manželů.¹³⁵ Po zániku SJM následuje jeho vypořádání. Obecně platí, že podíly obou manželů jsou stejné, přičemž se přihlíží i k potřebám nezletilých dětí a k tomu, jak se kdo zasloužil o udržování domácnosti a péči o děti. Také je třeba uhradit vše, co bylo vynaloženo na společný majetek z majetku výlučného a naopak.¹³⁶ K vypořádání může dojít buď dohodou manželů nebo rozhodnutím soudu. Nedojde-li k vypořádání do 3 let od zániku manželství, platí, že věci movité jsou ve vlastnictví toho, kdo je jako vlastník výlučně užívá pro potřeby své osoby, rodiny či domácnosti; pro věci nemovité, majetková práva, pohledávky a závazky pak platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví s rovnými podíly.¹³⁷

5.2 Druhy spoluvlastnictví francouzského práva

Na úvod kapitoly zabývající se druhy spoluvlastnictví podle francouzského práva je nutné uvést, že majetkové společenství manželů není považováno za druh spoluvlastnictví, ale za režim majetku manželů. Přesto se jím v této kapitole budu zabývat ve srovnání s českou úpravou.

Ani francouzské právo nepodává obecnou definici spoluvlastnictví. Celá kategorie spoluvlastnictví a majetkové společenství manželů je v Code civil roztržena do různých knih a hlav i do jiných zákonů. Majetkové společenství

¹³⁴ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 280-1

¹³⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 350

¹³⁶ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. *Základy občanského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o. 2005, str. 97

¹³⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 357-8

manželů je upraveno zvláštní hlavou v Knize třetí - O nabytí vlastnictví v čl. 1400 an. CC. Obecné spoluvlastnictví nalezneme ve stejné knize, avšak v hlavě věnované dědění, neboť je to jeden z nejčastějších důvodů vzniku spoluvlastnictví (čl. 815 an.). Tzv. „rozhrady“ jsou upraveny v Knize druhé - O věcech a změnách vlastnictví v hlavě zabývající se služebnostmi v čl. 653 an., ačkoliv se o služebnost nejedná; spoluvlastnictví k budovám je pak vyčleněn zvláštní zákon.

5.2.1 „Indivision“ – obecné spoluvlastnictví

„Indivision“ podle francouzského práva odpovídá pojetí českého spoluvlastnictví a jedná se tedy o ideální spoluvlastnictví k věci (tohoto pojmu budu pro „indivision“ v textu i nadále používat). Spoluvlastnictví se může řídit buď zákonným nebo smluvním režimem. Ten zákonný je upraven v hlavě o dědění a většina ustanovení je kogentního charakteru. Smluvní režim je pak upraven v ustanoveních o společnostech. Velikost podílu stejně jako podle českého práva vyplývá buď ze smlouvy nebo z jiné právní skutečnosti.

Spoluvlastnictví v zákonném režimu není omezeno dobou trvání. Každý ze spoluvlastníků však může kdykoliv požádat o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví v režimu smluvním může být taktéž na dobu neurčitou, nebo na dobu určitou, maximálně 5 let (před touto lhůtou může být zrušeno jen ze závažných důvodů). Smluvní režim se tak odlišuje od české úpravy spoluvlastnictví, která spoluvlastnictví na dobu určitou nedovoluje.

Při nakládání se společnou věcí je každý ze spoluvlastníků oprávněn sám činit úkony směřující k „uchování“ věci (např. podání žaloby nebo oprava věci). K úkonům běžné správy je nutné získat souhlas dvou třetinové většiny spoluvlastníků, určené podle velikosti podílů. Nakonec k dispozičním úkonům, těm, které *„majetek zavazují pro přítomnost i budoucnost významnou změnou obsahu, podstatným snížením hodnoty nebo trvalým zhoršením práv spoluvlastníků“*, je potřeba jednomyslného souhlasu všech spoluvlastníků. Soud může navíc zmocnit některého ze spoluvlastníků, aby učinil úkon za jiného spoluvlastníka, který odmítl dát k úkonu souhlas a ohrozil tak společný zájem spoluvlastníků. Smluvní režim spoluvlastnictví se odlišuje možností zvolit

správce spoluvlastnictví, který je oprávněn činit veškeré úkony správy společné věci a dispoziční úkony, s výjimkou některých úkonů, např. zcizení nemovitosti nebo podniku. Také v právu francouzském jsou spoluvlastníci zavázáni a oprávněni solidárně.

I podle francouzského práva má každý za spoluvlastníků předkupní právo k podílům ostatních spoluvlastníků – „*droit de préemption*“. Uplatní se stejně jako v právu českém pouze při úplatném převodu, avšak není vyloučeno při převodu na osobu blízkou. Každý spoluvlastník má navíc tzv. právo nahrazení - „*droit de substitution*“, kdy může žádat nástup do práv nabyvatele spoluvlastnického podílu, který jej nabyl soudním příklepem, a to ve lhůtě tří měsíců od příklepu.

K vypořádání může stejně jako v českém právu dojít dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. Francouzské právo nabízí stejné tři možnosti vypořádání - a to reálné rozdělení, prodej, nebo nabytí jedním nebo více spoluvlastníky. Pořadí jednotlivých způsobů ale není závazné, a tak soud rozhoduje podle okolností každého případu.

5.2.2 „*Indivisions forcées*“ – Zvláštní druhy spoluvlastnictví

Kromě obecného spoluvlastnictví, existují i další druhy spoluvlastnictví, na které se obecná úprava nepoužije.

5.2.2.1 „*Copropriétés des immeubles bâtis*“ – Spoluvlastnictví k budově

Zvláštní zákon stejně jako v českém právu upravuje zvláštní druh spoluvlastnictví, které v sobě zahrnuje spoluvlastnictví ke společným částem budovy a výlučné vlastnictví k jednotce. I podle francouzského práva vzniká ze zákona právnická osoba – „*Syndicat des copropriétaires*“, která sdružuje všechny spoluvlastníky.

5.2.2.2 „*Mitoyenneté des murs*“ – „Rozhrady“

Francouzský Code civil upravuje zvláštní typ spoluvlastnictví k plotům, zdem a jiným prvkům – tedy tzv. „rozhradám“ oddělujícím sousední pozemky.

Spoluvlastnictví k rozhradám může vzniknout buď smlouvou nebo tak, že jeden ze sousedních spoluvlastníků o vznik spoluvlastnictví k rozhradě ve výlučném vlastnictví požádá. Každý spoluvlastník může rozhradu užívat. K úkonům, které by mohly druhého vlastníka poškodit – např. opření stavby – je nutné vyžádat si jeho souhlas. Každý spoluvlastník má naopak povinnost přispívat na údržbu a nesmí v rozhradě bez souhlasu druhého spoluvlastníka budovat otvory.

5.2.2.3 Zvláštní druhy spoluvlastnictví vyplývající z judikatury

Kromě výše uvedených druhů spoluvlastnictví dovedla judikatura vznik spoluvlastnictví i v dalších případech z důvodu určitého specifického uspořádání nemovitostí. Jedná se o spoluvlastnictví dvorů, přístupových cest, atd. Zvláštností tohoto spoluvlastnictví je, že nemůže být zrušeno a tím pádem ho spoluvlastníci ani nemohou samostatně převádět. Přechází spolu s převodem nemovitosti, se kterou je spojeno. Spoluvlastníci mohou na společném pozemku provádět úpravy a zlepšení a mohou na něm i stavět. Jsou povinni podílet se na nákladech na údržbu pozemku v poměru k zájmu, který na věci mají.¹³⁸

5.2.3 Režim majetku manželů

Jak již bylo uvedeno výše, majetkové společenství manželů není podle francouzského práva spoluvlastnictvím, ale pro účely srovnání s českou úpravou společného jmění manželů, v této kapitole pojednám i o různých majetkových režimech manželů.

Majetek manželů je upraven v čl. 1387 an. CC. Nabízejí se dvě základní možnosti: obecná úprava, která se použije, není-li uzavřena manželská smlouva, a možnost úpravy manželskou smlouvou.

Zákonný režim je velice podobný českému SJM. Spočívá v existenci tří skupin majetku: výlučného majetku každého z manželů a společného majetku. Do výlučného majetku patří stejně jako v českém právu majetek nabytý

¹³⁸ PIERRE, N. *Droit des biens approfondi et des sûretés réelles*. Nancy, Faculté de droit, économie et gestion, Place Carnot 5, 540 00, leden-květen 2013

před uzavřením manželství, majetek nabytý za trvání manželství z titulu dědění či darování, osobní majetek (věci osobní potřeby a osobnostní práva), a nakonec věci nabyté za jiný majetek náležející do výlučného vlastnictví jednoho z manželů. Za závazky je odpovědný pouze ten manžel, který je učinil, s výjimkou závazků učiněných v souvislosti s výchovou dětí a správou domácnosti – za ty odpovídají oba manželé.

Každý manžel může činit sám úkony běžné správy. K dispozičním úkonům, týkajících se nemovitostí a podniku stejně jako k darování jakéhokoliv společného majetku, je třeba souhlas druhého manžela. I ve francouzském právu je však možné upravit správu společného majetku odlišně.

Manželskou smlouvu mohou uzavřít manželé nebo budoucí manželé, a to formou notářského zápisu (mají-li nezletilé děti, je nutné schválení soudem), za předpokladu, že předchozí režim trval alespoň dva roky a změna je v zájmu rodiny. Volba smluvního režimu je tedy na rozdíl od české úpravy limitována. Code civil umožňuje zvolit mezi třemi smluvními režimy. V režimu oddělených majetků – „*régime de la séparation de biens*“ neexistuje žádný společný majetek a veškerý majetek je tedy ve výlučném vlastnictví jednoho nebo druhého manžela. Společně pak manželé nabývají do podílového spoluvlastnictví. Podle režimu univerzálního společenství – „*régime de la communauté universelle*“ je naopak veškerý majetek majetkem společným. Ve výlučném vlastnictví pak zůstává pouze osobní majetek a věci potřebné k vykonávání profese. Nakonec režim příspěvků na společný majetek – „*régime de la participation aux acquêts*“ je určitou obdobou českého vyhrazení vzniku SJM až ke dni zániku manželství. Ve francouzském právu se však při vypořádání postupuje odlišně. Vychází se z rozdílu mezi majetkem při uzavření manželství a jeho zánikem stanoveným pro každého z manželů. Ten z manželů, jehož rozdíl je vyšší, je povinen dorovnat rozdíl druhého manžela do stejné výše.

K vypořádání společného majetku dochází taktéž při zániku manželství - smrtí či rozvodem, nebo při změně majetkového režimu. Obecně platí, že se společný majetek dělí rovným dílem, přičemž se opět bere ohled na vedení domácnosti a zájmy nezletilých dětí. Na rozdíl od české úpravy je však

možné již před zánikem manželství smluvně upravit vypořádání odlišně, např. stanovit, že vypořádání proběhne v jiném poměru než rovným dílem.¹³⁹

5.3 Nová úprava zákona č. 89/2012 Sb.

5.3.1 Spoluvlastnictví

Nový občanský zákoník upravuje spoluvlastnictví mnohem podrobněji než občanský zákoník původní. Stejně jako současná úprava i nový zákoník upravuje předkupní právo spoluvlastníků. Oproti původní úpravě však při zřízení spoluvlastnictví smlouvou předkupní právo automaticky nevzniká, ale spoluvlastníci si ho mohou dohodnout. Předkupní právo vzniká ze zákona pouze v případě, kdy vlastnictví vzniká bez ohledu na vůli spoluvlastníků – tedy zejména při dědění. Předkupní právo trvá pouze šest měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví a nově je možné ho uplatnit i při bezúplatném převodu. Ne však při převodu na jiného spoluvlastníka, manžela, sourozence nebo jiného příbuzného v řadě přímé.

Nová úprava podrobněji vymezuje práva spoluvlastníků při rozhodování o společné věci. Pro běžná rozhodnutí nový zákoník zachovává požadavek prosté většiny všech spoluvlastníků, přičemž o rozhodování musí být všichni spoluvlastníci vyrozuměni. V opačném případě má opomenutý spoluvlastník právo navrhnout soudu, aby rozhodl, že přijaté rozhodnutí pro něj nemá právní účinky. Pro rozhodnutí o významné záležitosti, zejména podstatném zlepšení či zhoršení nebo změně účelu, je třeba dosáhnout alespoň dvoutřetinové většiny, přičemž přehlasovaný spoluvlastník může soudu navrhnout zrušení takového rozhodnutí. Nejprísnejší úprava platí pro rozhodování o zatížení nebo zrušení zatížení věci a omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než deset let. Rozhodnutí o těchto záležitostech musí být jednomyslná. Po vzoru Code civil si spoluvlastníci nově také mohou zvolit společného správce věci. Správce společné věci má postavení příkazníka a náleží mu náhrada účelně vynaložených nákladů.

¹³⁹ *Les régimes matrimoniaux* [online]. 2013 [cit. 2013-08-09]. Dostupné z: <http://www.apce.com/pid628/regimes-matrimoniaux.html>

Vedle zrušení spoluvlastnictví je podle nové úpravy možné žádat i oddělení ze spoluvlastnictví. Zrušení spoluvlastnictví může být také písemnou dohodou spoluvlastníků dočasně odloženo – maximálně na deset let, a to i opakovaně.¹⁴⁰

5.3.2 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je nově upraveno přímo v novém občanském zákoníku za ustanoveními věnovanými spoluvlastnictví obecně. Jinak ale nová úprava v zásadě kopíruje tu starou. Nově však společenství vlastníků nevzniká přímo ze zákona, ale je nutné jen nechat zapsat.

5.3.3 Rozhrady

Pod pojmem rozhrady rozumí nový zákoník vše, co od sebe odděluje sousední pozemky. Jedná se o obdobu francouzského „*mitoyenneté des murs*“. Stejně jako ve francouzském právu ani v nové české úpravě není tento institut řazen mezi druhy spoluvlastnictví, ačkoliv možnost vzniku spoluvlastnictví upravuje, ale mezi úpravu vztahů mezi sousedními pozemky. Zdi, ploty, keře či jiné rozhrady mohou být v soukromém vlastnictví jednoho ze sousedů. Není-li tomu tak, má se za to, že jsou ve spoluvlastnictví obou sousedů. Každý ze spoluvlastníků je oprávněn zeď užívat do poloviny její tloušťky a zřizovat v ní tak otvory tam, kde ještě z druhé strany nejsou. Vlastník má povinnost rozhradu udržovat v dobrém stavu a stane-li se nejasným, kudy vede hranice mezi pozemky, je povinen poškozenou rozhradu obnovit. Vlastník pozemku může také navrhnout soudu, aby sousedu uložil výstavbu rozhrady, je-li to nezbytné k pokojnému výkonu navrhovatelova vlastnického práva.¹⁴¹

¹⁴⁰ §§ 1128-1137 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

¹⁴¹ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013, str. 144

5.3.4 Přídavné spoluvlastnictví

Nový občanský zákoník zakotvuje také nový druh spoluvlastnictví, tzv. přídavné spoluvlastnictví. Jedná se o případ, kdy věc náleží společně vlastníkům věcí, k jejichž užívání společná věc slouží. Jedná se vlastně o obdobu čtvrtého typu francouzského spoluvlastnictví zavedeného soudní praxí. Může tedy jít například o společnou příjezdovou cestu, společné parkoviště nebo dvůr. Každý z vlastníků je oprávněn věc užívat, ale nesmí věc odejmout jejímu účelu nebo tomuto účelu bránit. Podíly vlastníků na nemovité věci se určí podle výměry. S převodem vlastnictví věci, k jejímuž užívání společná věc slouží, dochází i k převodu společné věci. Přídavné spoluvlastnictví zanikne, pozbyla-li společná věc svého účelu. Do té doby není možné přídavné spoluvlastnictví zrušit.¹⁴² Na správu věci jsou vlastníci povinni přispívat podle svých podílů.¹⁴³

5.3.5 Společenství jmění

Kromě přídavného spoluvlastnictví upravuje nový občanský zákoník také společenství jmění. Jde o případ, kdy věc nabude do vlastnictví více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti. Jako příklad nová úprava uvádí společné nabytí manžely, osobami spojenými v rodinné společenství, společenstvím dědiců, atd. Společenství jmění nelze rozdělit ani s podílem nakládat, dokud společenství trvá, není-li stanoveno jinak. Zánikem společenství osob v zásadě zaniká i společenství jmění.¹⁴⁴

5.3.6 Společné jmění manželů

Nový občanský zákoník neřadí společné jmění manželů tradičně do úpravy věcných práv mezi druhy spoluvlastnictví, ale nově jej upravuje v Části druhé zabývající se rodinným právem, v Hlavě první věnované manželství, konkrétně

¹⁴² Nedohodnou-li se vlastníci jinak, spravuje věc společný správce. Z jeho jednání jsou všichni vlastníci i samotný správce zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

¹⁴³ §§ 1223-1239 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

¹⁴⁴ §§ 1236-1239 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

v Díle čtvrtém – Povinnosti a práva manželů. V úvodních ustanoveních nová úprava stanoví, že se společné jmění řídí buď zákonným nebo smluvním anebo soudem stanoveným režimem.¹⁴⁵

Předmět společného jmění zůstává z velké části nezměněn. Podle nového zákoníku může dárce při darování oběma manželům projevem vůle určit, že se tento majetek nabývá do společného jmění a nikoliv do spoluvlastnictví. Nová úprava již výslovně nezmiňuje majetek vydaný v restituci, jako majetek výlučný, neboť restituce jsou již téměř u konce a osud takového majetku je řešen pouze v přechodných ustanoveních.¹⁴⁶

Nově jsou ze společného jmění vyloučeny závazky, které jednomu z manželů vznikají ze zákona nebo rozhodnutím soudu, např. povinnost k náhradě škody.¹⁴⁷ Ze závazků týkajících se výlučného majetku jsou ze SJM nadále vyňaty pouze závazky v rozsahu přesahujícím zisk z tohoto majetku. Nová úprava je tak v tomto ohledu spravedlivější, když nepřikazuje veškeré zisky z výlučného majetku do SJM a veškeré závazky týkající se tohoto majetku do výlučného majetku. Nový zákoník také stanoví, že závazky, které převzal pouze jeden z manželů, jsou ze SJM vyloučeny vždy, když se nejednalo o obstarání každodenních nebo běžných potřeb rodiny a nejen, pokud takové závazky přesahují míru přiměřenou majetkovým poměrům rodiny, jak tomu je podle úpravy starého občanského zákoníku.

Nakládání se společným majetkem zůstává v zásadě nezměněno. Nově je možné v případě, že jeden z manželů odmítá udělit souhlas a je-li to v rozporu se zájmem manželů, rodiny nebo domácnosti, nebo v případě, že jeden z manželů není schopen svou vůli projevit, navrhnout soudu, aby souhlas manžela nahradil.

¹⁴⁵ § 708 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

¹⁴⁶ § 709 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

¹⁴⁷ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013, str. 116

Upravit společné jmění mohou nadále jak manželé, tak snoubenci a to formou notářského zápisu. Nový občanský zákoník, kromě možnosti rozšíření či zúžení společného jmění, a možnosti vyhradit vznik společného jmění ke dni zániku manželství, nově po vzoru Code civil zakotvuje i možnost úplného vyloučení vzniku SJM.

Vyloučení SJM může nově vyplývat i z rozhodnutí soudu a to v případech, kdy podle stávající úpravy mohl soud SJM zúžit - tedy kdy jeden z manželů začal podnikat nebo se stal neomezeně ručícím společníkem, nebo v případě závažných důvodů. Novinkou je také možnost změnit režim založený rozhodnutím soudu nejen opět soudním výrokem, ale i smluvně. Soud může na návrh manžela rozhodnout také o změně správy SJM, a to jedná-li druhý manžel v rozporu se zájmy manželů, rodiny nebo domácnosti.

Pro zánik a vypořádání společného jmění manželů přináší nový zákoník úpravu velice podobnou té původní. Pouze nově stanoví, že písemná forma dohody o vypořádání SJM je nezbytná pouze v případě, že se dohoda uzavírá za trvání manželství nebo pokud je předmětem dohody věc, pro kterou musí být i smlouva o převodu vlastnictví písemná. V ostatních případech písemnou smlouvu nahrazuje potvrzení manžela o tom, jak se vypořádali.¹⁴⁸

6 Věcná práva k věci cizí

Od věcných práv k věci vlastní, kterými jsou vlastnictví a spoluvlastnictví, odlišujeme věcná práva k věci cizí. Pro věcná práva k věci cizí je charakteristická povinnost vlastníka věci, která má věcněprávní charakter, a tudíž přechází spolu s věcí. Jedná se o věcná břemena a věcněprávní zajištění.

6.1 Věcná břemena podle současného českého práva

Věcná břemena jsou upravena v §§ 151n až 151p OZ. Od ostatních věcných práv k věci cizí se věcná břemena odlišují tím, že je lze zřídit pouze k nemovitosti. Oprávnění ke „služebné“ nemovitosti může být spjato buď s jinou

¹⁴⁸ §§ 698-742 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

„panující“ nemovitostí - věcné břemeno *in rem*, které není ovlivněno změnou vlastníka panující nemovitosti, anebo s určitou osobou - věcné břemeno *ad personam*, které je vázáno pouze na tuto osobu.¹⁴⁹

Obsahem věcných práv je povinnost vlastníka služebné nemovitosti něčeho se zdržet, něco strpět či výjimečně něco konat. Občanský zákoník výslovně neupravuje jednotlivá věcná břemena, ale mezi nejběžnějšími věcnými břemeny lze jmenovat např. právo průchodu a průjezdu, právo čerpat z cizí studny vodu, věcné břemeno užívání bytu místnosti a nebytových prostor nebo výměnek. Naopak omezení dispozičního práva vlastníka věci nelze podle soudní praxe za věcné břemeno považovat.¹⁵⁰

Vzhledem k tomu, že výčet věcných práv v občanském zákoníku je uzavřený, nelze podle stávající úpravy zřídit právo stavby, neboť není považováno za věcné břemeno, ale za věcné právo k věci cizí *sui generis*, a jako takové ve výčtu nefiguruje. V teorii se používá také výrazu zákonná břemena. Jedná se vlastně o omezení vlastnického práva vyplývající z tzv. sousedských práv, o kterých bylo pojednáno v části věnované omezení vlastnického práva. Obsahově blízko k věcným břemenům má i předkupní právo, pokud je zřízeno jako věcněprávní.¹⁵¹

Věcná břemena mohou vzniknout na základě písemné smlouvy (ke vzniku věcného břemena je třeba ještě zápis do katastru nemovitostí) nebo v souvislosti s dědickým řízením anebo rozhodnutím státního orgánu.¹⁵² Některá věcná břemena nacházejí svůj vznik přímo v zákoně. Jedná se o nejrůznější

¹⁴⁹ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 296

¹⁵⁰ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 1035-9

¹⁵¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 411

¹⁵² např. vypořádání spoluvlastnictví, neoprávněné stavby, nebo v souvislosti s řízením o vyvlastnění.

veřejnoprávní omezení vlastnického práva vyplývající ze zvláštních zákonů, např. umožnění vstupu na pozemky, kde jsou umístěna určitá zařízení, nebo zákaz konstrukce staveb v blízkosti určitých zařízení.¹⁵³

Věcná břemena mohou primárně zaniknout jedním z obecných způsobů. Těmito způsoby jsou: smrt fyzické osoby či zánik právnické osoby, šlo-li o věcné břemeno ad personam; splnutí osoby oprávněné a osoby povinné; zánik nemovitosti služebné i panující; takové změny poměrů, pod jejichž vlivem již nemovitost nemůže sloužit stanoveným způsobem; promlčení (není-li věcné břemeno po dobu deseti let vykonáváno). Zvláštními způsoby zániku věcného břemene je pak zánik na základě smlouvy, rozhodnutí státního orgánu či přímo ze zákona. I pro smlouvu, na jejímž základě věcné břemeno zaniká, platí, že musí být písemná a doplněna vkladem do katastru nemovitostí.¹⁵⁴

6.2 „Démembrements de la propriété“ – převod vlastnických oprávnění

Ve francouzském právu existuje zvláštní kategorie věcných práv k věci cizí tzv. „*démembrement de la propriété*“. Jedná se o věcněprávní převod určitých vlastnických oprávnění. Tuto skupinu práv je možné připodobnit české kategorii osobních věcných břemen, kdy určitá nemovitost slouží osobě (a nikoliv jiné nemovitosti). Výjimkou je požívací právo, které může být zřízeno i věci movité.

Nejrozšířenějším a nejrozsáhleji upraveným je právo požívací. Vlastník jím převádí právo věc užívat a požívat. Může se týkat jak věcí hmotných, tak i věcí nehmotných, a to nemovitých i movitých. Na rozdíl od nájemní smlouvy má požívací právo věcněprávní charakter a jedná se tak o vztah osoby k věci.¹⁵⁵

¹⁵³ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 299-306

¹⁵⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 417-8

¹⁵⁵ COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens*. Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 58-59

Poživací právo může vzniknout buď z vůle vlastníka – smlouvou nebo závětí, přímo ze zákona – např. poživací právo rodičů k majetku dětí, nebo vydržením. Oprávněný má právo věc užívat. Při tom musí respektovat její určení (např. k účelům bydlení nebo podnikání) a její podstatu – nesmí věc podstatně měnit či ničit (to neplatí pro poživací právo k věcem zužitelným). Má také právo brát z věci plody a užitky, nikoliv produkty, nesmí však s věcí disponovat. V průběhu vztahu je oprávněný povinen zachovat podstatu věci a věc užívat s péčí řádného hospodáře – „*en bon père de famille*“. Je povinen učinit nezbytné běžné opravy; opravy mimořádné jsou na náklady vlastníka. Při ukončení je oprávněný povinen věc vrátit ve stavu, v jakém se nacházela při předání. To neplatí pro věci zužitelné a pro věci, které se užíváním opotřebovávají (ty oprávněný vrátí ve stavu v jakém jsou při ukončení).¹⁵⁶ Poživací právo lze převést na jinou osobu. I v takovém případě ale právo zaniká smrtí původní oprávněné osoby, neboť hlavním rysem poživacího práva je jeho časová omezenost.¹⁵⁷ Poživací právo zaniká nejpozději smrtí oprávněné osoby. Pro právnické osoby je stanovena maximální lhůta 30 let. Kromě toho může být doba trvání omezena smlouvou. Dále poživací právo zaniká: splynutím osoby vlastníka a osoby oprávněné, absolutním zánikem věci (je-li zánik částečný, právo trvá ke zbytku věci), zrušením pro zneužití práva osobou oprávněnou, neužíváním po dobu 30 let, zřeknutím se ze strany oprávněné osoby a také přeměnou v doživotní rentu.¹⁵⁸

Vedle poživacího práva existují i další příbuzné instituty. Právo užívání opravňuje k užívání plodů určitého pozemku. Právo bytu zase opravňuje k bydlení v domě vlastníka se svou rodinou. Od poživacího práva se liší předně tím, že mohou vzniknout pouze smlouvou nebo vydržením a jsou nepřevoditelná. Významným rozdílem je, že rozsah výkonu obou práv je omezen potřebami rodiny.¹⁵⁹ Jinak práva vznikají a zanikají stejně jako právo poživací.¹⁶⁰ Právo

¹⁵⁶ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 99-100

¹⁵⁷ COURBE, P., LATINA, M. *Droit civil - Les biens*. Paris: Editions Dalloz, 2011, str. 62-69

¹⁵⁸ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 108-109

¹⁵⁹ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 169-171

stavby a výsadby opravňuje ke zhotovení stavby či vysetí sazenic. Zhotovitel se stává jejich vlastníkem okamžikem dokončení a zároveň nabývá právo přístupu ke svému vlastnictví. Jde tedy o výjimku z pravidla – stavba je součástí pozemku. „*Emphytéose*“ je věcné právo podobné nájmu, které má však přesně vymezenou dobu trvání (18-99 let) a které se vyznačuje nízkou odměnou a specifickými povinnostmi oprávněného, neboť podstatou vztahu je právo oprávněné osoby na pozemku hospodařit (i stavět budovy) a brát ze své činnosti užitky, a to proti velice nízké úhradě, a naopak vlastník se takto o svůj pozemek nemusí starat a dostává za to odměnu. Podobným institutem jako „*emphytéose*“ je nájem za účelem výstavby. Opět oprávněnému svěřuje věcné právo, stejně jako právo převést či zastavit hypotékou své právo a nabývat vlastnictví ke zhotoveným stavbám. Oprávněný má také povinnost pozemek udržovat. Od dlouhodobého nájmu se ale odlišuje tím, že se zde oprávněný zavazuje zhotovit na pozemku stavbu a udržovat ji. Posledním institutem zařazeným do kapitoly o „*démembrement*“ je tzv. koncese. Jedná se o oprávnění od státu provozovat lom na pozemku soukromého vlastníka. Vzhledem k tomu, že se situace vlastníka přibližuje vyvlastnění, je stanoveno, že provozovatel lomu je povinen vlastníkovi platit spravedlivou odměnu, a to ročně. Doba trvání je minimálně 20 let. Během trvání koncese může vlastník svůj majetek volně zcizit. Po ukončení provozování vlastník opět nabývá svá vlastnická oprávnění.¹⁶¹

6.3 Služebnosti podle Code civil– „*servitudes*“

Vedle tzv. „*démembrement*“ existuje ve francouzském právu i druhá kategorie věcných břemen a to tzv. „*servitudes*“, jež odpovídají českému pojetí věcných břemen *in rem*. Naopak zřízení služebnosti ve prospěch určité osoby je výslovně zakázáno.¹⁶² Obecně lze říci, že jsou služebnosti v Code civil upraveny daleko podrobněji než v občanském zákoníku. Kromě obecných ustanovení jsou

¹⁶⁰ čl. 625-628 Code civil (občanský zákoník z roku 1804)

¹⁶¹ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 174-177

¹⁶² MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 180-182

také podrobně popsány jednotlivé služebnosti. Služebnostem je věnována čtvrtá hlava druhé knihy, čl. 637 až 703 CC.

Podle způsobu vzniku dělíme služebnosti do tří kategorií. Služebnosti zřízené zákonem ve skutečnosti představují omezení vlastnického práva, o kterých bylo pojednáno výše. Druhou kategorií jsou služebnosti zřízené úkonem člověka - smlouvou, vydržením (vydržecí lhůta je 30 let) nebo tzv. určením hospodáře - „*destination du père de famille*“. Jedná se o případ, kdy vlastník dvou nemovitostí zřídí takovou situaci, která by byla služebností, kdyby každá nemovitost patřila jinému vlastníku. Stanou-li se nemovitosti v budoucnosti vlastnictvím různých vlastníků, vzniká mezi nemovitostmi služebnost, je-li služebnost nepřetržitá. Poslední okrajovou kategorií jsou služebnosti vyplývající z místní tradice, kam spadá pouze jediná služebnost: povinnost lpící na pozemku nacházejícím se níže nechat přes něj protékat vodu přirozeně přitékající z pozemku nacházejícího se výše.

K ochraně služebností mohou oba vlastníci použít jak žaloby posesorní tak i petitorní.¹⁶³

Podle čl. 703-710 CC může služebnost zaniknout nemožností výkonu služebnosti, kdy se pozemky nachází v takovém stavu, že služebnost nemůže dál existovat (dostanou-li se zpět do stavu, kdy služebnost může fungovat, je služebnost obnovena); splynutím vlastníka služebné nemovitosti a vlastníka nemovitosti panující; a také neužíváním, a to po dobu 30-ti let. To neplatí pro služebnosti zřízené zákonem, které trvají tak dlouho, jak zákonodárce uzná za vhodné.¹⁶⁴ Z logiky věci vyplývá, že služebnost nemůže zaniknout ani smrtí vlastníka panující nemovitosti, neboť služebnosti jsou podle francouzského práva vázány na nemovitost a nikoliv na osobu.

¹⁶³ DESGORCES, R. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011, str. 114-125

¹⁶⁴ MÉMETEAU, G. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009, str. 196-98; Kasační soud se ve věci zániku služebností vyjádřil v tom smyslu, že výčet důvodů zániku podle Code civil považuje za taxativní. Služebnost tak nemůže zaniknout např. ani při porušení podmínek užívání.

6.4 Srovnání s novým občanským zákoníkem

Nový občanský zákoník obsahuje zcela novou úpravu věcných práv k věci cizí, zejména věcných břemen a služebností. Z Dílu pátého věnovaného věcným právům k věci cizí se samostatný první oddíl zabývá právem stavby, druhý oddíl je potom pojmenován věcná břemena.

6.4.1 Právo stavby

Nový občanský zákoník tedy do české právní úpravy zavádí možnost zřízení práva stavby, které doposud nebylo možné. Právo stavby přináší pro vlastníka pozemku povinnost mít na svém pozemku či pod ním stavbu a případně strpět i užívání vedlejšího pozemku, je-li jeho užívání zapotřebí k lepšímu využití stavby. Právo stavby lze nabýt smlouvou, vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Doba trvání práva stavby je maximálně 99 let (40 let pro právo stavby nabyté vydržením). Dobu trvání však lze prodloužit dohodou stran nebo rozhodnutím soudu.

Stavebník má ke stavbě stejná práva jako vlastník a ve vztahu k pozemku má stejná práva jako uživatel. Má povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Po dobu trvání práva stavby je stavba součástí tohoto práva a je tedy vlastnictvím vlastníka práva stavby. Po zániku práva stavby se vlastníkem stává vlastník pozemku a vyplatí stavebníkovi polovinu hodnoty stavby, není-li ujednáno jinak.

¹⁶⁵

6.4.2 Věcná břemena

Obecná charakteristika věcných břemen, jejich vznik a obsah zůstávají novým zákoníkem nezměněny. Novinkou je znění § 1257 odst. 2 NOZ, který nově výslovně umožňuje zatížit pozemek vlastníka služebností ve prospěch jiného pozemku téhož vlastníka. Doposud platila zásada, že nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc a splynutí panující a služebné nemovitosti v rukou jedné osoby bylo důvodem zániku věcného břemene.

¹⁶⁵ §§ 1240-1255 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

V oblasti zániku věcných břemen přináší nový zákoník i další změny. Věcné břemeno může být zřízeno na dobu určitou a tato doba může být určena dosažením určitého věku určené osoby. Zemře-li tato osoba před dosažením stanoveného věku, na trvání věcného břemene to nemá vliv. To neplatí, pokud se jedná o služebnost osobní, která i podle nového zákoníku zaniká nejpozději smrtí fyzické či zánikem právnické osoby. Poslední novinkou v problematice zániku věcných břemen je již zmíněné zrušení zásady, že nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc, a podle nové úpravy tak splynutím vlastnictví k panující a sloužící nemovitosti věcné břemeno nezaniká.

Nový zákoník výslovně upravuje služebnosti pozemkové a po vzoru francouzské úpravy právo užívací, požívací a právo bytu. Strany si ovšem mohou smluvit i služebnosti s jiným obsahem a následující výčet zákonem upravených služebností je tak pouze demonstrativní.

Mezi pozemkovými služebnostmi nový zákoník upravuje např. služebnost inženýrské sítě, která opravňuje k vedení, správě a opravám těchto sítí přes cizí pozemky a k přístupu k těmto sítím; služebnost opory cizí stavby; dále také služebnosti týkající se nakládání s vodou (např. služebnost okapu nebo služebnost rozlivu); ale též právo stezky, průhonu a cesty a právo pastvy.

Úprava osobních služebností se do značné míry inspiroje úpravou francouzskou. Jednotlivá práva však po vzoru Code civil neomezují potřebami rodiny. Užívací právo opravňuje uživatele užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a pro potřebu jeho domácnosti. Užítky věci náležejí vlastníku věci, který je povinen je udržovat v dobrém stavu a nést její závady. Právo požívací poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užítky. Při výkonu svého práva je povinen šetřit podstatu věci. Poživatel je povinen udržovat věc ve stavu v jakém ji převzal, hradit obvyklé udržovací náklady a bere na sebe všechny závady. Služebnost bytu opravňuje k užívání bytu. Vlastník smí nadále užívat části domu, na něž se služebnost nevztahuje a nesmí mu být uživatelem bráněno ve výhledu.

Nová úprava do českého práva zavádí také tzv. reálná břemena, tedy věcná břemena, jejichž obsahem je povinnost něco konat. Zřízení reálného věcného břemene je možné jen pro věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. Reálné

věcné břemeno podle nového zákoníku spočívá v povinnosti něco oprávněné osobě dávat nebo konat a může být zřízeno i na dobu neurčitou (v tom případě musí být již při zřízení stanoveny podmínky, za nichž lze břemeno vykoupit). Reálné břemeno zaniká ze stejných důvodů jako služebnost.¹⁶⁶

6.5 Zajišťovací instituty věcněprávního charakteru

Právní řády věřitelům obecně poskytují kromě možnosti domáhat se přímo plnění od dlužníka, také možnost svou pohledávku zajistit pro případ nesplnění závazku. Obecně můžeme zajišťovací instituty rozdělit na závazkové, jež působí pouze mezi subjekty daného závazkové vztahu, a na věcněprávní, které působí *erga omnes* a které jsou věcnými právy k věci cizí.

6.5.1 Zástavní a zadržovací právo v občanském zákoníku

Poslední věcná práva z taxativního výčtu OZ jsou právo zástavní a zadržovací. V systematice občanského zákoníku jsou zařazena do Části druhé - Věcná práva, z čehož jasně vyplývá jejich věcněprávní charakter

6.5.1.1 Zástavní právo

Zástavní právo je obecně upraveno v §§ 152 an. občanského zákoníku. Další zákonná ustanovení potom můžeme najít např. v obchodním zákoníku (zejména zástavní právo k obchodnímu podílu) nebo např. v zákoně o cenných papírech (zástavní právo k cenným papírům).

Zástavní právo poskytuje věřiteli možnost uspokojit se v případě nesplnění závazku dlužníkem z výtěžku zpeněžení zástavy, a to přednostně před věřiteli s nezajištěnou pohledávkou nebo s pozdějším zástavním právem. Zástavní právo je akcesorické k hlavnímu závazku - vznik i trvání zástavního práva je nepodmínečně spjato se zajištěnou pohledávkou. Naopak změna vlastníka zástavy na zástavní právo nemá vliv, neboť to je spjato se zastavenou věcí a nikoliv s osobou zástavce.

¹⁶⁶ §§ 1267-1308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

Vznik zástavního práva je možný za splnění tří podmínek. Zajištěná pohledávka musí být platná a žalovatelná.¹⁶⁷ Podle § 155 odst. 4 OZ lze zástavním právem zajistit i pohledávky, které budou věřiteli vůči dlužníku vznikat v určité době, vymezené ve smlouvě.¹⁶⁸ Předmětem, zástavního práva může být věc movitá nebo nemovitá, ale i podnik, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští.¹⁶⁹ Předmět zástavy musí být zcizitelný a postižitelný výkonem rozhodnutí.¹⁷⁰ Nakonec je pro vznik zástavního práva třeba právní skutečnosti vedoucí ke vzniku zástavního práva: smlouvy, schválení dědické dohody, rozhodnutí soudu nebo zákona. Zástavní smlouva musí být obligatorně písemná a musí v ní být nezaměnitelným způsobem popsána zástava a zajištěná pohledávka.¹⁷¹ Zástavní právo však vzniká až předáním věřiteli nebo třetí osobě – schovateli, nebo zápisem do rejstříku zástav Notářské komory ČR u věcí movitých, a vkladem do katastru nemovitostí u věcí nemovitých. Rozhodnutím soudu může vzniknout tzv. soudcovské zástavní právo, kdy věřitel místo výkonu rozhodnutí, žádá zřízení zástavního práva (a to pouze k nemovitosti), neboť v budoucnu předpokládá možnost vyššího výdělku ze zastavené nemovitosti.¹⁷² Ke vzniku zástavního práva může dojít také přímo ze zákona – např. zajištění daňové pohledávky nebo zástavní právo pronajímatele nemovitosti k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci.

¹⁶⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 390-391

¹⁶⁸ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 1097

¹⁶⁹ § 153 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷⁰ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vyd. Praha: Beck, 2009, str. 1071

¹⁷¹ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 311

¹⁷² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 399

Podle občanského zákoníku může vzniknout i tzv. podzástavní právo, kdy zástavou je pohledávka zajištěná zástavním právem k hmotné věci, a tzv. vespolné zástavní právo, kdy je jedna pohledávka zajištěna zároveň několika zástavami, mezi nimiž si věřitel může vybrat, ze které se uspokojí.

Zástavní právo může věřiteli vzniknout i v případě, že zástavce zastaví movitou věc cizí, a to v případě, že byl zástavní věřitel v dobré víře, že zástavce je oprávněn dát věc do zástavy.

Před splatností pohledávky má zástavní věřitel povinnost pečovat o věc movitou, kterou má u sebe, jako schovatel. Má právo žádat uhrazení nezbytných nákladů na věc. Věc zástavní věřitel nesmí užívat a brát z ní užítky, leda že s tím zástavce vyslovil souhlas.¹⁷³ Nesplní-li dlužník řádně a včas svůj závazek, má zástavní věřitel tři možnosti postupu proti dlužníkovi. Buď zvolí klasický postup výkonu rozhodnutí prodejem zástavy, nebo může použít jeden ze zvláštních prostředků zpeněžení zástavy - soudní prodej zástavy nebo prodej zástavy ve veřejné dražbě. Při rozdělování výtěžku z prodeje zástavy se přednostně uspokojují pohledávky s dřívějším datem vzniku.¹⁷⁴

Z akcesorické povahy zástavního práva vyplývá, že zaniká především zároveň se zánikem zajištěné pohledávky. Kromě toho ale může zaniknout i dalšími způsoby nezávislými na trvání zajištěné pohledávky: vrácením movité zástavy, kterou měl věřitel nebo třetí osoba u sebe; vzdáním se zástavního práva; zpeněžením zástavy; uplynutím času, bylo-li zástavní právo časově omezeno; zánikem zástavy; nebo složením obvyklé ceny zastavené věci zástavcem zástavnímu věřiteli.¹⁷⁵ Promlčením však zástavní právo nezaniká.¹⁷⁶

¹⁷³ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 324-332

¹⁷⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 405-6

¹⁷⁵ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007, str. 344-345

¹⁷⁶ § 170 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

6.5.1.2 Zadržovací právo

Posledním z věcných práv podle účinné české právní úpravy je právo zadržovací. Výkon zadržovacího práva je faktickým úkonem, kterým věřitel odmítá vydat movitou věc, kterou má ve své moci, k zajištění své splatné pohledávky (popř. i nesplatné, bylo-li proti dlužníku zahájeno insolvenční řízení). Zadržovací právo je oprávněna vykonat pouze osoba, která má u sebe věc právem. Oprávněná osoba je povinna bez zbytečného odkladu vyrozumět dlužníka o zadržení věci a jeho důvodech.¹⁷⁷ Zadržovatel má povinnost věc opatrovat. Oproti zástavnímu věřiteli však může věc užívat. Zadržovatel může svou pohledávku uspokojit z výtěžku z prodeje zadržované věci. V řízení má přednostní právo před zástavními věřiteli.

Zadržovací právo zaniká zánikem nebo vydáním zadržené věci, poskytnutím jiné jistoty, vzdáním se nebo dalšími zvláštními způsoby (zadržovací právo pronajímatele k věcem, které jsou na pronajaté věci, zanikne uplynutím 8 dnů od zadržení, nenechal-li si pronajímatel sepsat věci soudním vykonavatelem).¹⁷⁸

6.5.2 Věcněprávní zajišťovací instituty podle francouzského práva

Zajištění je v Code civil věnována celá samostatná kniha čtvrtá. Dělí se na dvě hlavy: osobní zajištění a věcněprávní zajištění. Code civil se tedy věcnými zárukami nezabývá jako občanský zákoník u věcných práv, nýbrž spolu s ručením apod. Zadržovací právo je pak navíc upraveno u jednotlivých smluv či jiných záruk, na jejichž základě vzniká. Zajišťovací instituty se dělí na věcněprávní záruky v pravém slova smyslu – „*sûretés réelles*“ (dále budu pro tuto skupinu používat označení zástavní právo), a to buď k věci movité či nemovité, a na příbuzné instituty, mezi které se řadí zadržovací právo a zvláštní zajišťovací instituty – „*propriété garantie*“.

¹⁷⁷ § 177 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 420-1

6.5.2.1 „Sûretés réelles“ – zástavní právo

Pojetí zástavního práva je v právu francouzském obdobné jako v právu českém. Jedná se o akcesorické věcné právo sloužící k přednostnímu uspokojení pohledávky. Úprava jednotlivých zástavních práv je však ve francouzském zákoníku nesrovnatelně podrobnější a složitější, a proto se v mé práci omezím pouze na stručnou charakteristiku a dělení.

Zástavní právo můžeme rozdělit na zástavní právo k věcem movitým a zástavní právo k nemovitostem. Podrobněji pak do následujících pěti kategorií. Nejobsáhlejší kategorií jsou tzv. hypotéky, tedy zástavní právo k nemovitosti bez ztráty držby. Hypotéka může být zaprvé zřízena smlouvou, a to ve formě notářského zápisu. Hypotéku je možné zřídit i k zajištění pohledávek, které budou v budoucnu teprve vznikat. Zvláštní možností je tzv. „*hypothèque rechargeable*“ - „znovupoužitelná“ hypotéka. V listině, jíž se hypotéka uzavírá, je uvedena celková zajištěná částka. Pokud je výše prvotní pohledávky kryté hypotékou nižší, nebo pokud dlužník část pohledávky splatí, může hypotéku opět použít k zajištění další, předem neurčené pohledávky, a to až do výše částky uvedené v zakládající listině. Je-li tedy zajištěná částka 5.000 € a pohledávka krytá hypotékou 3.000 €, může dlužník touto hypotékou zajistit ještě další pohledávku až do výše 2.000 €. Hypotéka k věci cizí nemůže vzniknout ani při splnění požadavku dobré víry.

Některé hypotéky mohou vzniknout přímo ze zákona (s účinností vůči třetím osobám od zápisu do veřejného seznamu). Jedná se například o hypotéky zajišťující plnění pravomocného rozsudku nebo daňovou pohledávku.

Věřitel může o zajištění své pohledávky požádat také soud. Na rozdíl od české úpravy, kdy má dlužník již k dispozici exekuční titul, v právu francouzském se jedná o případ, kdy věřitel nemá žádný exekuční titul nebo zatím nenabyl právní moci. Věřitel si tak zajišťuje svou pohledávku do doby, než mu vznikne zákonné zástavní právo vyplývající z odsuzujícího rozsudku.

K nemovitosti může existovat také zástavní právo znamenající ztrátu držbu - tzv. „*gage immobilier*“ (do roku 2006 „*antichrèse*“) – ale právě z důvodu

nemožnosti užívání nemovitosti po dobu zástavního práva se jedná o velmi zřídka využívaný institut.

Zástavní právo k věcem movitým se dělí na zástavní právo k věcem hmotným – „*gage*“ (dříve se tento pojem používal pro označení smluvního zástavního práva k věci movité, ať už hmotné či nehmotné) a zástavní právo k věcem nehmotným – „*nantissement*“ (tento pojem se pak používal pro obecné označení zástavního práva ke všem věcem). K věcem hmotným může zástavní právo existovat s odevzdáním věci dlužníkovi nebo bez tohoto odevzdání (zástavní právo musí být zapsáno ve zvláštním rejstříku) – podle toho je také přidělena povinnost udržovat věc tomu, kdo má věc u sebe. Smlouva o zřízení zástavního práva musí být písemná. Z nehmotných věcí vzniká zástavní právo nejčastěji k pohledávce. Po splatnosti zajištěné pohledávky může věřitel buď žádat přenechání pohledávky nebo vyčkat splatnosti zastavené pohledávky a nechat se z ní vyplatit. Kromě pohledávky mohou být zastaveny také obchodní podíly, finanční nástroje, podnik nebo i vynálezy, obchodní známky, atd.

Zvláštní kategorií jsou tzv. privilegia. Ta mají mezi zajištěními specifické postavení, neboť při splnění zápisu do veřejného seznamu v předepsané lhůtě vzniká zástavní právo již samotným vznikem pohledávky. Privilegia mohou existovat buď jen k nemovitým věcem nebo jen k věcem movitým nebo k obojím. Rozlišujeme také privilegia obecná, kdy jako zástava slouží veškerý majetek dlužníka, a privilegia zvláštní, která se týkají pouze určité věci ve vztahu k zajištěné pohledávce. Privilegiem může být například zajištěna výplata mzdy, soudní výlohy v řízení o úpadku, plnění pravomocného rozsudku nebo stejně jako v českém právu úhrada nájemného.

Zůstává-li věc v rukách zástavního dlužníka, může věc dále užívat a brát z ní plody, nikoliv však produkty. Po splatnosti pohledávky má věřitel dvě možnosti. Buď může věc nechat prodat v dražbě (dohoda o smluvním prodeji je neplatná), nebo mu může být věc přenechána k úhradě pohledávky, a to buď soudem nebo dohodou uzavřenou při sjednání zajištění – „*pacte comissoire*“. Tuto možnost české právo nenabízí, ba přímo zakazuje.

Co se týče pořadí pohledávek při uspokojení z věci, řídí se dnem předání věci nebo dnem zápisu do veřejného seznamu. Výjimkou je pohledávka, která byla zajištěna tzv. „*hypothèque rechargeable*“, její pořadí se řídí dnem zápisu prvotní hypotéky (zakládající listiny), i když byla zřízena později, byla-li v zákonné lhůtě zapsána. Privilegia mají pořadí podle dne svého vzniku, byly-li včas zapsány do veřejného seznamu.

Zástavní právo zaniká stejně jako v českém právu spolu se zajištěnou pohledávkou. Výjimkou je *hypothèque rechargeable*, která existuje dál pro zajištění dalších pohledávek. Kromě toho může zástavní právo zaniknout i samostatně: věřitel se může svého práva zříci, zástavní právo na dobu neurčitou může dlužník vypovědět, avšak zajištění pohledávek, které už vznikly a jsou zástavním právem kryté, trvá.

6.5.2.2 „Droit de rétention“ – zadržovací právo

Do roku 2008 bylo pojetí zadržovacího práva podle Code civil stejné jako v české právní úpravě. Jednalo se o právo zadržet věc, kterou má někdo u sebe, k zajištění splacení pohledávky. Od roku 2008 však ze zadržovacího práva může být oprávněna i osoba, která věc fakticky nedrží. Zadržovací právo není v Code civil obecně upraveno, ale jednotlivá ustanovení jsou obsažena vždy u smlouvy, která vznik zadržovacího práva zakládá.

Na rozdíl od české úpravy může být předmětem zadržovacího práva jak věc movitá tak i nemovitá. Zadržovacího práva může použít každý věřitel s pohledávkou zajištěnou zástavním právem bez ztráty držby. V tomto řešení lze vidět určitou snahu chránit věřitele, který nemá ve své moci předmět zástavy. Pohledávka i věc se musí týkat stejné smlouvy (např. smlouva o provedení díla - oprava vozidla), nebo musí pohledávka vyplývat z držby věci (např. nepřikázané jednatelství – úkon směřující k zachování věci) anebo se jedná o pouhý zajišťovací institut, kdy vlastník věc předal svému věřiteli k zajištění pohledávky.

Věřitel, který má věc ve své moci, je oprávněn věc držet až do úplného zaplacení své pohledávky a toto právo může uplatnit i vůči ostatním věřitelům

svého dlužníka. Nemá-li věřitel věc v držbě, není ani tak bez prostředků, neboť může věc blokovat právně a zabránit zpeněžení věci ostatními věřiteli.

Zadržovací právo zaniká stejně jako v českém právu se zánikem zajištěné pohledávky, vzdáním se či dobrovolným vrácením zadržené věci (dojde-li ke ztrátě držby nedobrovolně, zadržovací právo přetrvává). Naopak výslovně není upravena možnost zadržanou věc „vyplatit“ složením jiné jistoty.

6.5.2.3 Zvláštní zajišťovací instituty - „Propriété garantie“

Mezi zajišťovací instituty je řazena také výhrada vlastnictví (kdy je splacení pohledávky zajištěno blokací převodu vlastnictví) a také fiduciární vlastnictví. To bylo původně zřízeno ke správě cizího majetku (zejména rozsáhlého majetku nezletilých), ale v dnešní době se hojně používá i k zajištění pohledávek. Při fiduciárním vlastnictví dochází ke svěření určitého majetku do správy stanovené osoby, která majetek spravuje a po skončení vztahu jej vydá oprávněné osobě. Majetek, který je předmětem fiduciárního vlastnictví, nadále není vlastnictvím dlužníka, ale ani věřitele a existuje odděleně. Ostatní věřitelé dlužníka se tak nemohou domáhat zpeněžení tohoto majetku a v případě nesplacení pohledávky se věřitel stává vlastníkem tohoto majetku. V opačném případě se vlastníkem stává opět dlužník.¹⁷⁹

6.5.3 Změny ve věcném zajištění podle nové české úpravy

Nový občanský zákoník, stejně jako ten předchozí, řadí mezi věcná zajištění právo zástavní a zadržovací.

6.5.3.1 Zástavní právo

V oblasti zástavního práva přejímá nový zákoník do značné míry starou úpravu a pouze některé detaily upravuje odlišně. Nový zákoník upravuje možnost zřídit zástavní právo k věci, která se teprve v budoucnu stane vlastnictvím zástavního dlužníka. Ve smlouvě o zřízení zástavního práva je stejně jako

¹⁷⁹ PIERRE, N. *Droit des biens approfondi et des sûretés réelles*. Nancy, Faculté de droit, économie et gestion, Place Carnot 5, 540 00, leden-květen 2013

podle staré úpravy nutné uvést předmět zástavy a pohledávku, kterou zajišťuje. Jde-li o dluh ještě nedospělý nebo více dluhů, postačí však uvést pouze maximální výši zajištění. Nový občanský zákoník také slevuje z formalismu při uzavření zástavní smlouvy a písemnou formu vyžaduje pouze v případě, že zastavená věc není odevzdána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě do opatrování. Notářský zápis zástavní smlouvy se pak vyžaduje pro zástavu věcí nemovitých (které se nezapisují do veřejného seznamu) závodu nebo jiné hromadné věci a movité věci, k níž má zástavní právo vzniknout zápisem do rejstříku zástav. Nově může zástavní právo vzniknout také označením věci jako zastavené místo předání věci. I podle nové úpravy může platně vzniknout zástavní právo k věci cizí.

Po splatnosti pohledávky je věřitel oprávněn uspokojit svou pohledávku způsobem, který byl písemně stanoven. Nebyl-li žádný způsob stanoven, může se uspokojit zpeněžením ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy. Dochází-li ke zpeněžení zástavy jinak než v dražbě nebo soudním prodejem, je věřitel povinen postupovat s péčí řádného hospodáře a usilovat o prodej za obvyklou cenu. Tento smluvně stanovený postup lze kdykoliv změnit a tuto změnu je nutné oznámit dlužníkovi.

Pro výkon zástavního práva při existenci více věřitelů stanoví nový zákoník závazné pořadí pohledávek. Obecně se pořadí pohledávky řídí dnem vzniku. Pro vznik zástavního práva k věci, která má v budoucnu teprve vzniknout je rozhodující den uzavření smlouvy nebo den zápisu do veřejného rejstříku. Z pohledávek zajištěných zástavou věci movité se nejprve uspokojí ty, které jsou zajištěny zástavním právem zapsaným v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu, poté pohledávky zajištěné zástavním právem vzniklým předáním věci movité a až na posledním místě pohledávky zajištěné movitou věcí označenou jako zástava.

Výkonem zástavního práva věřitele s pohledávkou v pořadí na prvním místě, přechází na nabyvatele nezatížená věc. Zbylé pohledávky se uhradí ze zbytku výtěžku prodeje. Vykoná-li zástavní právo jiný věřitel, na nabyvatele přechází věc zatížená zástavním právem věřitelů, kteří jsou v pořadí před věřitelem, který své zástavní právo vykonal.

Zástavní právo zaniká ve stejných případech jako podle staré úpravy. Navíc zástavní právo zanikne, i pokud byla věc převedena na jinou osobu, která byla v dobré víře, že věc není zatížena.

Dojde-li k uvolnění zástavy zánikem zástavního práva, může vlastník věci, v době, kdy zástavní právo není z veřejného seznamu ještě vymazáno, zástavou zajistit jiný dluh, a to ve lhůtě deseti let od uvolnění zástavy. Jedná se tak o určitou obdobu znovupoužitelné hypotéky podle francouzského práva. Podle nové úpravy je také možné nechat na místo stávajícího zástavního práva zapsat zástavní právo nové k zajištění pohledávky nepřevyšující pohledávkou zajištěnou starým zástavním právem, a to pod podmínkou, že staré zástavní právo bude do jednoho roku na návrh zástavního dlužníka nebo nového věřitele vymazáno, jinak nové zástavní právo zaniká. Nový občanský zákoník v zásadě přebírá a pouze přeformulovává úpravu podzástavního práva.¹⁸⁰

6.5.3.2 Zadržovací právo

Zadržovací právo bylo novou úpravou stiženo jen okrajově. Na rozdíl od staré úpravy, kdy bylo zadržetí věci k zajištění nesplaceného dluhu možné jen v případě zahájení insolvenčního řízení, nová úprava tuto možnost připouští i v dalších případech: „*nezajistí-li dlužník dluh jinak, ač jej podle smlouvy nebo podle zákona zajistit měl; prohlásí-li dlužník, že dluh nesplní, nebo; stane-li se jinak zřejmým, že dlužník dluh nesplní následkem okolnosti, která u něho nastala a která věřiteli nebyla ani nemohla být známá při vzniku dluhu.*“¹⁸¹ Podle nové úpravy může věřitel zadržovanou věc užívat jen se souhlasem dlužníka a způsobem pro dlužníka neškodným.¹⁸²

¹⁸⁰ §§ 1309-1394 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

¹⁸¹ § 1395 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

¹⁸² §§ 1395-1399 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

7 Shrnutí

V této práci jsem srovnala základní rysy věcných práv v právu českém, jak podle současného občanského zákoníku, tak podle nového občanského zákoníku, s věcnými právy podle práva francouzského.

Dospěla jsem k závěru, že základní rysy a principy celého odvětví jsou ve většině případů stejné či obdobné. Výrazné odlišnosti odrážející se do celého pojetí věcných práv jsem shledala zejména v problematice věcí v právním smyslu. Zatímco současná česká úprava za věci v právním smyslu považuje pouze hmotné předměty a přírodní síly, podle francouzského i nového českého zákoníku jsou věcmi v právním smyslu i pohledávky a rozličná práva - tedy vše, co je odlišné od osoby. Tento rozdíl a zároveň změna v českém právu bude mít podstatný vliv na právní praxi v České republice a na stávající judikaturu. Konkrétní dopad v jednotlivých případech však zcela vyplyne až poté, co nová úprava vstoupí v účinnost, a proto si ani sama netroufám posoudit, jak velké změny a případné problémy a nesnáze způsobené obsolentní judikaturou počátek roku 2014 přinese. Francouzský zákoník také na rozdíl od současné české úpravy umožňuje existenci věci ničící, a tedy umožňuje nabytí vlastnictví okupací. Tímto směrem se pak vydává i nový občanský zákoník.

Oproti české úpravě je právní úprava francouzská zcela nelogicky nejednoznačná v problematice promlčitelnosti či nepromlčitelnosti vlastnických žalob. Ačkoliv se zdá, že většina právní teorie a praxe zastává názor, že žaloby jsou nepromlčitelné, tato dvojznačnost v Code civil do právního řádu zbytečně zavádí určitou nejistotu, která se projevuje v častých soudních sporech na toto téma i ne zcela uniformní judikaturou.

Významný rozdíl mezi českou a francouzskou úpravou můžeme nalézt také v problematice držby. Francouzská úprava je v této oblasti striktnější než česká, když kromě dvou základních znaků držby – *animu* a *corpu*, vyžaduje splnění dalších čtyř rysů, aby držba byla tzv. platná. Držba musí být veřejná, pokojná, jednoznačná a nepřetržitá. A odlišná je i navazující úprava vydržení. Podle francouzské úpravy totiž pro věci movité v zásadě platí, že držba platí za vlastnictví. Má se tedy za to, že, kdo v dobré víře drží věc movitou, je jejím

vlastníkem. Pro držitele ve zlé víře platí pětiletá vydržecí lhůta. Pro nemovitosti jsou pak stanoveny tři lhůty od 10 do 30 let, podle charakteru držby. Podstatným rozdílem oproti české současné i nové, úpravě je také to, že vydržet může i držitel neoprávněný. Nový zákoník tedy zachovává požadavek dobré víry. Zavádí však nové dvojnásobné lhůty pro držitele, který se nemůže prokázat právním titulem. Podle Code civil je navíc nutné vydržení uplatnit u soudu, zatímco podle současné i nové české úpravy k němu dochází automaticky.

V problematice nabývání vlastnického práva můžeme najít ještě další odlišnost. Podle současné české právní úpravy smlouvy v zásadě nemají věcněprávní účinek. K jejich účinnosti je tedy třeba ještě další skutečnosti (předání věci, zápisu do katastru nemovitostí). Naopak v právu francouzském k převodu vlastnictví dochází již samotným uzavřením smlouvy a se zmíněnými dalšími skutečnostmi je spojena pouze účinnost vůči třetím osobám. Nový občanský zákoník se inspirovává francouzskou úpravou a zavádí věcněprávní účinek smluv. Výjimkou je převod vlastnictví k věcem nemovitým, pro nějž je nezbytný zápis do katastru nemovitostí, a převod vlastnictví k věcem budoucím a zastupitelným, kdy k převodu dochází až vznikem resp. individualizací.

Nová česká úprava se té francouzské také výrazně přiblížila zavedením dvou nových druhů spoluvlastnictví, které můžeme najít v Code civil a které současný zákoník nezakotvuje. Jedná se o spoluvlastnictví k tzv. rozhradám - tedy plotům, keřům, zdem a všemu, co odděluje sousední pozemky, a tzv. přídatné spoluvlastnictví, které kopíruje zvláštní druh spoluvlastnictví vyplývající z judikatury ke dvorům, příjezdovým cestám a nemovitostem sloužícím k provozu sousedních nemovitostí. Na rozdíl od současné české úpravy i té francouzské zavádí nový zákoník možnost žádat pouze oddělení ze spoluvlastnictví, vedle možnosti žádat jeho zrušení.

Mimo to se změní také zařazení a tím i formální pojetí společného jmění manželů, které nový zákoník řadí do ustanovení věnovaným manželství, a nikoliv již mezi spoluvlastnictví. V zásadě se tak shoduje s francouzskou úpravou, která společné jmění manželů upravuje jako pouhý režim majetku a nikoliv jako zvláštní druh spoluvlastnictví. Francouzská úprava, stejně jako NOZ se od té

současné navíc odlišuje i tím, že je možné zcela vyloučit vznik společného jmění, což bylo doposud striktně zakázáno.

Významné rozdíly jsem shledala také v úpravě věcných břemen, kde je francouzská úprava nesrovnatelně bohatší a komplexnější než úprava česká. Výslovně upravuje některé jednotlivé služebnosti a další práva jako je právo požívací, užívací nebo právo bytu. Tuto detailnější úpravy přebírá i nový zákoník a v zásadě kopíruje i jednotlivá práva výslovně zákoníkem upravená.

Nakonec v oblasti zajištění se francouzská úprava taktéž vyznačuje mnohem početnějšími ustanoveními a detailnějším zpracováním problematiky s důraznějším dělením jednotlivých kategorií zástavních práv a zvláštní kategorií tzv. privilegií, která mají zcela specifické postavení. Francouzské právo také umožňuje vznik tzv. znovupoužitelné hypotéky, kterou je možné používat do určité výše pro zajištění předem neurčených pohledávek. Nový občanský zákoník v tomto směru zavádí podobný institut, kdy bude možné znovu použít uprázděnou zástavu k zajištění nové pohledávky, dokud zástavní právo nebylo vymazáno z veřejného seznamu. Ve francouzském právu je navíc možné uspokojit se při nesplnění zajištěné pohledávky převzetím věci, která je zástavou, což je v českém právu zakázáno. Podle francouzského práva je navíc možný vznik zadržovacího práva i bez faktické držby věci, která je předmětem zadržení, což podle současné ani nové úpravy není možné.

Celkově z mé práce vyplynulo, že právní úprava věcných práv v České republice se s účinností nového zákoníku značně přibližuje úpravě francouzské, kterou se nový zákoník v rozsáhlé míře inspiroval.

V zásadě nelze říci, zda je jedna z úprav lepší či zdařilejší, neboť tam, kde se úpravy liší, na ně také navazují pozměněné odpovídající instituty a obě úpravy tak fungují odlišně, každá po svém, ale v souladu s navazujícími ustanoveními. Vzhledem k tomu, že nový český zákoník je tomu francouzskému výrazně podobný, budeme moci praktické rozdíly mezi současnou českou úpravou a francouzským Code civil, pozorovat od 1.1.2014 na fungování nového občanského zákoníku v právní praxi.

Seznam použitých zkratk

OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014
CC	Code civil (občanský zákoník z roku 1804)
LZPS	zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
SJM	společné jmění manželů

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Srovnání úpravy vydržení podle OZ, CC a NOZ – str. 39

Použité prameny

Literatura

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné I. páté jubilejní aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, J., HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: Beck, 2009

FIALA, J., KINDL, M. a kol. Občanské právo hmotné. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2007

PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o. 2005

DESGORCES, R. Droit civil – Les biens. Paris: Hachette livre, 2011

MÉMÉTEAU, G. Droit des biens. Orléans: Editions Paradigme, 2009

SCHILLER, S. Droit des biens. 5^e édition Paris: Editions Dalloz, 2011

COURBE, P., LATINA, M. Droit civil - Les biens. Paris: Editions Dalloz, 2011

CORNU, G. Vocabulaire juridique. Paris: Presse Universitaires de France, 2009,

SEUBE, J.-B. Droit des biens. 5^e édition Paris: Lexis Nexis, 2012

CHEYNET DE BEAUPRÉ, A. Droit des biens. Paris: Magnard Vuibert, 2011

DRUFFIN-BRICCA, S. L'essentiel du droit des biens. Paris: Gualino éditeur, Lextenso édition, 2010

MULLER, M. Droit civil. 6^e édition Vanves: Editions Fouchers, 2011

SVEJKOVSKÝ, J. a kol. Nový občanský zákoník : Srovnání nové a současné úpravy občanského práva. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2012

BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. Nový občanský zákoník nejdůležitější změny. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013

Soudní rozhodnutí

Sou R NS č. C 1176 – NS sp. zn. 22 Cdo 1843/2000

Přednášky

SACHS, T. Droit privé. Nancy, Faculté de droit, économie et gestion, Place Carnot 5, 540 00, září-prosinec 2012

PIERRE, N. Droit des biens approfondi et des sûretés réelles. Nancy, Faculté de droit, économie et gestion, Place Carnot 5, 540 00, leden-květen 2013

Internetové zdroje

Les régimes matrimoniaux [online]. 2013 [cit. 2013-08-09]. Dostupné z: <http://www.apce.com/pid628/regimes-matrimoniaux.html>

Právní předpisy

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014

Code civil (občanský zákoník z roku 1804)

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Resumé

Cílem této diplomové práce je srovnat právní úpravu věcných práv v českém a francouzském právním řádu. Vzhledem k aktuální situaci, kdy počínaje 1.1.2014 vstupuje v účinnost nový občanský zákoník, pojednává tato práce i o novinkách v úpravě věcných práv zavedených zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Tato práce se skládá ze sedmi kapitol. V první z nich uvádím cíle diplomové práce, její stručný obsah a postup vypracování. V kapitole druhé až šesté práce konkrétně pojednává o věcných právech a jejich institutech. V každé z těchto kapitol je nejprve uvedena česká právní úprava podle současného občanského zákoníku. Následuje pojednání o francouzské úpravě a srovnání, zda jsou úpravy stejné, obdobné, či mírně nebo zcela odlišné. Nakonec je u většiny kapitol přiřazeno i srovnání s novým občanským zákoníkem, zejména jestli zachovává původní právní úpravu nebo naopak zavádí nové pojmy či instituty nebo mění pojetí či režim institutů stávajících. A pokud přináší novinky, zda se tím přiklání k francouzské úpravě nebo zda zvolil řešení zcela odlišné.

Kapitola druhá pojednává o věcných právech obecně. O jejich pojetí a systematice. Práce se zabývá tím, jak jsou věcná práva definována či charakterizována a kde můžeme najít relevantní právní úpravu.

Třetí kapitola se zabývá pojmem věci. Zejména je vysvětleno, co je věc v právním smyslu a dále je provedeno dělení věcí do různých kategorií.

Ve čtvrté kapitole srovnávám právní úpravu vlastnictví. Tato kapitola pojednává o samotném pojetí vlastnictví, ale také o jeho obsahu a omezení. Včleněna je také část věnovaná držbě jako institutu podobnému vlastnickému právu. Uvedeny jsou také jednotlivé způsoby nabývání vlastnictví, jeho ochrana a v závěru také případy zániku vlastnictví.

Kapitola pátá se po kapitole věnované vlastnictví zabývá jeho specifickou formou – spoluvlastnictvím. Představeny jsou jednotlivé druhy spoluvlastnictví a jim odpovídající instituty v druhém právním řádu.

Šestá kapitola pojednává o věcných právech k věci cizí a dělí se do dvou velkých oddílů: věcná břemena a věcná zajištění, kde jsou uvedeny příslušné instituty obou právních řádů.

V poslední, sedmé kapitole shrnuji výsledky mé práce. Zde uvádím nejpodstatnější rozdíly mezi českou a francouzskou úpravou a případy, ve kterých se nová úprava přibližuje k té současné.

Abstract

The aim of this thesis is to compare legal regulations of real rights in Czech and French legal order. With respect to current situation, when starting the 1th january of 2014, the new civil code becomes effective, this thesis deals as well with the novelties in real rights' regulation established by the law n°89/2012 of Collection of Laws, civil code.

This thesis consists of seven chapters. In the first chapter, I mention the aim of the thesis, its brief content and elaboration process. In the second to sixth chapter, the thesis deals in concrete with the real rights and its institutes. In each of these chapters, the Czech legal regulation according to the current civil code is mentioned first. Then, a discourse about French regulation follows. If both regulations are same, similar or slightly or absolutely different. Finally, a comparison with the new civil code is attached to practically all chapters. If it holds the current regulation or if it establishes new notions, institutes or conception or regime of the current institutes. And provided it brings novelties if it tends by them towards the French regulation or if it choses absolutely new solutions.

The second chapter deals with real rights in general terms. With their conception and systematics. The thesis deals with the question how the real rights are defined or characterized and where we can find relevant legal regulation.

The third chapter deals with the notion of thing. Namely, it is explained what is thing in legal sense, and further, a division into different groups is provided.

In the fourth chapter, I compare the legal regulation concerning property. This chapter deals with the conception itself of property but also with its content and limitations. A part devoted to the possession, as an institute similar to the property, is also incorporated. At the end, different modes of acquisition of property, its protection and finally cases of its end are mentioned.

The fifth chapter, after the chapter devoted to the property, deals with its specific form – co-ownership. Several types of co-ownership and corresponding institutes of the other legal order are presented.

The sixth chapter disserts on the rights of using a thing of another and is divided into two large sections: easments and servitudes and pledge, where the relevant institutes of both legal orders are mentioned.

In the last, seventh chapter I summarize the results of my thesis. I mention here the most essential differences between the Czech and the French regulation and cases in which the new regulation leans to the French one.

Klíčová slova

věcná práva, věc, věci movité, nemovitosti, vlastnictví, držba, spoluvlastnictví, společné jmění manželů, věcné břemeno, služebnost, věcné zajištění, zástavní právo, zadržovací právo

real rights, thing, movable things, immovables, property, possession, co-ownership, joint property of spouses, easement, servitudes, pledge, security interest, charging lien