

## PŘEHLED JUDIKATURY z oblasti věcných práv

<p><b>Úvod</b> ..... 17</p> <p><b>Seznam použitých zkratk</b> ..... 18</p> <p><b>I. VLASTNICKÉ PRÁVO</b> ..... 23</p> <p>1. K omezení práv vlastníka daných ust. § 123 obč. zák. formou věcného břemene ..... 23</p> <p>2. K postavení oprávněného držitele práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení ..... 24</p> <p>3. K uplatnění žaloby na určení vlastnictví s ohledem na dobré mravy ..... 25</p> <p>4. K formulaci negatorní žaloby obdarovaného vůči dárci ..... 25</p> <p>5. Ke sporům obdarovaného vlastníka a dárce oprávněného k doživotnímu užívání nemovitosti ..... 26</p> <p>6. K neoprávněnému bránění v užívání domu nebo bytu ..... 27</p> <p>7. K dispozici se stavbou dosud nezapsanou v katastru nemovitostí ... 28</p> <p>8. K dispozici vlastníka prostřednictvím darovací smlouvy ..... 28</p> <p>9. K zániku darovacího vztahu ..... 28</p> <p>10. K ústavní ochraně užitků z věci ..... 29</p> <p>11. K vlastnictví užitků vzniklých mezi příklepem a uhrazením vydražené ceny ..... 32</p> <p>12. K vlastnictví užitků věci sepsané do konkursní podstaty ..... 34</p> <p>13. Ke smlouvě o převodu vlastnictví jednotky a společnému nájmu manželů ..... 35</p> <p>14. K odporovatelnosti a neúčinnosti bezplatného převodu bytové jednotky ..... 35</p> <p>15. K povinnosti družstva převést byt členovi družstva ..... 35</p> <p>16. K právnímu režimu převodu vlastnického práva k bytu. K náležitostem předmětu smlouvy o smlouvě budoucí vztahující se k závazku převodu vlastnictví k bytové jednotce podle zákona o vlastnictví bytů ..... 36</p> <p>17. K povaze sklepní kóje ..... 38</p>	<p>18. K neúčinnosti výpovědi závazku doživotního bydlení ..... 38</p> <p>19. K ukončení nájmu pozemku sjednaného na dobu určitou ..... 39</p> <p>20. K předpokladům negatorní žaloby. K povaze pozemní komunikace ..... 41</p> <p>21. K povaze místní komunikace ..... 44</p> <p>22. K povaze účelové komunikace ..... 45</p> <p>23. K předpokladům negatorní žaloby ... 45</p> <p>24. Ke vztahu negatorní žaloby a ochrany pokojného stavu. K výkonu práva z věcného břemene v rozporu s veřejnoprávními předpisy ..... 47</p> <p>25. Zřízení účelové komunikace ..... 48</p> <p>26. K oplocení jako samostatné stavbě .. 50</p> <p>27. K výhružce zásahem do vlastnického práva ..... 51</p> <p>28. K povaze věcných břemen vzniklých podle telekomunikačního zákona .... 52</p> <p>29. K místu vydání neoprávněně zadržované věci ..... 53</p> <p>30. Žaloba na vyklizení uplatněná skutečným vlastníkem oproti vlastníku „knihovnickému“ ..... 55</p> <p>31. K nesouladu skutečného stavu věci a zápisu v katastru ..... 56</p> <p>32. Ke konkurenci nabývacích titulů vůči téže nemovitosti ..... 56</p> <p>33. Ke vzájemnému vztahu nabývacích titulů vůči téže nemovitosti ..... 56</p> <p>34. Vlastnická žaloba dědice před ukončením dědického řízení ..... 56</p> <p>35. K ochraně oprávněného dědice ..... 57</p> <p>36. K uplatnění vlastnické žaloby spoluvlastníkem ..... 59</p> <p>37. K dokazování držby při vlastnické žalobě ..... 60</p> <p>38. K vyklizení družstevního bytu I ..... 61</p> <p>39. K vyklizení družstevního bytu II ..... 61</p> <p>40. K opakovanému řízení o vyklizení bytu ..... 61</p> <p>41. K ochraně vlastníka proti stavu vyvolanému samotným vlastníkem, popř. i více osobami. K výkladu omezení práv vlastníka ..... 62</p> <p>42. K tzv. sporu z lepšího práva ..... 63</p>
---	---

## Obsah

43.	K žalobě na vrácení věci odňaté či vydané podle tr. řádu . . . . .	64	66.	K naléhavému právnímu zájmu na určení vlastnického práva k nemovitosti I . . . . .	90
44.	K žalobě vlastníka pozemku na odstranění stavby . . . . .	65	67.	K naléhavému právnímu zájmu na určení vlastnického práva k nemovitosti II . . . . .	90
45.	K žalobě vlastníka pozemku na jeho vyklizení . . . . .	66	68.	Ke kumulaci žaloby na určení vlastnického práva se žalobou na plnění . . . . .	91
46.	K vyklizení nemovitosti . . . . .	67	69.	Ke střetu veřejného zájmu a práva na ochranu vlastníka . . . . .	93
47.	K vyklizení bytu rozsudkem pro zmeškání . . . . .	68	70.	K aktivní věcné legitimaci v řízení o vyklizení bytu . . . . .	96
48.	K vyklizení movité kulturní památky z nebytového prostoru . . . . .	69	71.	Ke vlivu vymezení parcely na vlastnické právo . . . . .	96
49.	K vyklizení pronajatých prostor po skončení nájmu . . . . .	69	72.	K využití negativní žaloby v případě nejasných hranic pozemků . . . . .	98
50.	K žalobě energetického podniku na vydání plynoměru . . . . .	71	73.	K žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky . . . . .	98
51.	K žalobě na odstranění výsledku stavebních prací . . . . .	73	74.	K využití geometrického plánu při určení hranice pozemku . . . . .	100
52.	K ochraně vlastnického práva proti neoprávněným zásahům . . . . .	76	75.	K nedochování smlouvy o převodu nemovitosti . . . . .	104
53.	Ke střetu práv vlastníka stavby a vlastníka pozemku po restituci . . . . .	76	76.	K ochraně vlastnického práva . . . . .	105
54.	K vyklizení domu rodinou s nezletilým dítětem . . . . .	78	77.	Ke vztahu restitučního nároku a vlastnické žaloby . . . . .	107
55.	Aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. při žalobě na vyklizení prostor fakticky sloužících k bydlení . . . . .	79	78.	K upřednostnění vlastnické žaloby před restituční legislativou . . . . .	109
56.	K aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. při vyklizení nemovitosti . . . . .	81	79.	Ke vztahu rehabilitačního zákona a vlastnické žaloby . . . . .	110
57.	Posouzení otázky vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu . . . . .	81	80.	K ochraně vlastnictví zkonfiskovaných nemovitostí . . . . .	111
58.	K neprohlášení práva na vyklizení bytu . . . . .	82	81.	K účinnosti administrativního restitučního rozhodnutí . . . . .	111
59.	K právu rozvedeného manžela na bytovou náhradu . . . . .	82	82.	K vymezení součásti věci I . . . . .	112
60.	K zajištění bytové náhrady při vyklizení bytu . . . . .	84	83.	K vymezení součásti věci II . . . . .	113
61.	K posouzení otázky, zda lze vyklizení bytu podmínit zajištěním bytové náhrady, ačkoli právo na bytovou náhradu nevyplývá z výslovného ustanovení zákona . . . . .	84	84.	K vymezení součásti věci III . . . . .	114
62.	K pasivní legitimaci při vyklizení bytu . . . . .	85	85.	K nemožnosti vydržet součást věci . . . . .	115
63.	K pasivní legitimaci státní příspěvkové organizace . . . . .	86	86.	K prodeji věci oprávněným držitelem . . . . .	115
64.	K aktivní legitimaci vlastníka pronajatého bytu k vyklizení neoprávněného uživatele . . . . .	88	87.	K individualizaci věci, která je předmětem vlastnické žaloby . . . . .	118
65.	K vyklizení nebytových prostor užívaných podnájemci . . . . .	89	88.	K právu na vydání zdravotnické dokumentace . . . . .	119
			89.	K pravomoci soudu I . . . . .	119
			90.	K pravomoci soudu II . . . . .	120
			91.	K oprávněnému zásahu do vlastnického práva v rámci stavebního řízení . . . . .	121
			92.	K ochraně dobré víry při převodu nemovitosti . . . . .	122

93. K ochraně dobré víry vlastníka při zrušení předchozí převodní smlouvy z důvodu naplnění rozvazovací podmínky . . . . .	123	116. K pravomoci soudu a stavebního úřadu I . . . . .	155
94. K povinnosti soudů posoudit otázku dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka . . . . .	124	117. K pravomoci soudu a stavebního úřadu II . . . . .	156
95. K omezení vlastnických práv oplocením sousedního pozemku . . . . .	131	118. K imisi hlukem (vibracemi) . . . . .	157
96. K ochraně vlastnického práva . . . . .	133	119. K povinnosti vlastníka pozemní komunikace zamezit imisi hluku . . . . .	157
97. K instalaci satelitního přijímače nájemcem . . . . .	134	120. Ke stanovení nepřipustné míry imise . . . . .	158
98. K mezím ochrany vlastníka honebního pozemku . . . . .	135	121. K obtěžování vlastníka nad míru přiměřenou poměrům . . . . .	159
99. K ochraně pozemku před svedením vodního toku . . . . .	136	122. K vymožení povinnosti zdržet se obtěžování hlukem . . . . .	160
100. K aktivní legitimaci k žalobě na ochranu vlastnictví k věci ve společném jmění manželů . . . . .	137	123. Ke stanovení nepřipustné míry imise podle stavebně technických předpisů . . . . .	160
101. K aktivní legitimaci k žalobě na ochranu vlastnictví k věci v SJM při rozdílné vůli spoluvlastníků . . . . .	138	124. K imisi hlukem . . . . .	160
102. K mezím využití vlastnické žaloby . . . . .	138	125. K imisi stínem . . . . .	162
103. K odstranění skládky odpadů z pozemku . . . . .	140	126. K pravomoci stavebního úřadu . . . . .	162
104. K naléhavému právnímu zájmu na žalobě o určení vlastnictví k motorovému vozidlu. K ochraně vlastnictví k věci náležející do SJM . . . . .	141	127. K zamezení pronikání chovaných zvířat na cizí nemovitost . . . . .	163
105. K naléhavému právnímu zájmu na určení vlastnictví k motorovému vozidlu . . . . .	143	128. K pasivní legitimaci při obtěžování nad míru přiměřenou poměrům . . . . .	164
106. K presumpci správnosti správního aktu . . . . .	144	129. K právní úpravě vztahů mezi nájemci bytů . . . . .	164
107. K nicotnosti správního rozhodnutí . . . . .	144	130. K odpovědnosti vlastníka, který neučinil dostatečná opatření podle § 127 odst. 1 obč. zák. . . . .	165
108. K legitimaci nájemce k vyklizovací žalobě . . . . .	146	131. Ke vztahu mezi ust. § 127 odst. 1 a § 417 odst. 2 obč. zák. I . . . . .	166
109. Vztah žaloby na uložení povinnosti provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody k vlastnické žalobě . . . . .	146	132. Ke vztahu mezi ust. § 127 odst. 1 a § 417 odst. 2 obč. zák. II . . . . .	167
110. K důsledkům souhlasu vlastníka se zásahem do vlastnického práva . . . . .	147	133. Ke kumulaci návrhu na zamezení rušení a zabránění hrozící škodě . . . . .	167
111. K platnosti kupní smlouvy . . . . .	148	134. K vydání obecně závazné vyhlášky . . . . .	167
112. K omezení práv vlastníka (chovatele) včel . . . . .	149	135. K vydání obecně závazné vyhlášky zakazující nabízení sexuálních služeb na veřejném prostranství . . . . .	168
113. K vykonatelnosti rozsudku . . . . .	152	136. Ke znění petitu žaloby ze sousedského práva I . . . . .	170
114. K imisi pohledem . . . . .	152	137. Ke znění petitu žaloby ze sousedského práva II . . . . .	170
115. K imisi pohledem. K rozsahu pravomoci stavebního úřadu . . . . .	154	138. K ochraně práva přístupu na přilehlou pozemní komunikaci . . . . .	171
		139. K předpokladům uložení povinnosti oplotit pozemek . . . . .	171
		140. K výkladu pojmu „vstup na pozemek“ . . . . .	172
		141. K povinnosti vlastníků umožnit vstup na své pozemky či stavby . . . . .	173
		142. K výkladu pojmu „soused“ . . . . .	173

## Obsah

143. K veřejnému zájmu na vyvlastnění . . .	176	167. K oprávněnosti dobré víry držitele I . . . . .	211
144. K povaze rozhodnutí správního orgánu . . . . .	178	168. K oprávněnosti dobré víry držitele II . . . . .	212
145. Ke kolizi vlastnického práva a dobrých mravů . . . . .	183	169. K povaze sdružení pozemků z hlediska držby . . . . .	212
146. K přístupu ke stavbě na cizím pozemku . . . . .	184	170. K okolnostem dobré víry držitele . . . .	212
147. K poskytování náhrady za zřízení věcného břemene správním rozhodnutím . . . . .	185	171. K povaze právního důvodu držby . . . .	212
148. K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni cesty I . . . . .	185	172. K pojmovému vymezení oprávněné a neoprávněné držby . . . . .	214
149. K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni cesty II . . . . .	186	173. K zániku dobré víry držitele I . . . . .	216
150. K vydržení práva cesty vykonávaného ve větším rozsahu . . . . .	188	174. K zániku dobré víry držitele II . . . . .	217
151. K podmínkám vzniku držby . . . . .	188	175. K nemožnosti založení dobré víry zjevně nesprávným rozhodnutím státu . . . . .	217
152. K platnosti směnné smlouvy. K uchopení držby nemovitostí . . . . .	189	176. K přechodu staveb do majetku obcí. Ke vztahu oprávněného držitele a vlastníka . . . . .	218
153. Ke změně důvodu držby . . . . .	190	177. K nemožnosti aplikace zásady oprávněnosti držby . . . . .	219
154. K držbě pozemku ležícího ladem . . . .	191	178. Ke skutkovému omylu při oprávněné držbě . . . . .	219
155. K důvodnosti žaloby na vyklizení podané vůči již neužívajícímu držiteli . . . . .	192	179. K právnímu omylu při oprávněné držbě . . . . .	220
156. K vydání nemovité věci, která je předmětem držby . . . . .	192	180. K právnímu omylu při držbě před r. 1989 . . . . .	221
157. K možnosti vydržení věci státem. K započítání vydržecí doby před 1. 1. 1992 . . . . .	198	181. K okolnostem dobré víry držitele . . . .	221
158. K důsledkům mezivládních dohod, uzavíraných bývalou ČSSR o vypořádání vzájemných majetkových nároků . . . . .	200	182. K oprávněné držbě a registraci smlouvy státním notářstvím . . . . .	222
159. K vydržení na základě držby nabyté za platnosti obecného zákoníku občanského z r. 1811 . . . . .	200	183. K právnímu omylu při posouzení oprávněnosti držby . . . . .	222
160. K započtení vydržecí doby právního předchůdce I . . . . .	200	184. K omluvitelnosti omylu držitele ve vztahu k výměře užívaného pozemku . . . . .	222
161. K započtení vydržecí doby právního předchůdce II . . . . .	200	185. K dobré víře držitele ve vztahu k výměře užívaného pozemku . . . . .	223
162. K ochraně zásady materiální publicity zápisů vlastnického práva v katastru nemovitostí . . . . .	201	186. K výjimce při hodnocení dobré víry z hlediska poměru výměry pozemku . . . .	224
163. K nicotnosti rozhodnutí správního orgánu o vydání pozemků . . . . .	206	187. K oprávněné držbě pozemku přesahujícího 50 % výměry skutečně nabytého pozemku . . . . .	225
164. K možnosti vydržení obchodního podílu . . . . .	206	188. K vydržení „připlocené“ či jinak připojené části sousedního pozemku . . . .	225
165. K vydržení členského podílu v bytovém družstvu . . . . .	208	189. K připlocení části pozemku a obvyklé opatrnosti . . . . .	226
166. K právnímu omylu oprávněného držitele . . . . .	209	190. K neoprávněnosti držby nemovitostí neuvedené v převodní smlouvě . . . . .	227
		191. K nemožnosti založení držby geometrickým plánem . . . . .	227
		192. K přezkumu dobré víry držitele v dovolacím řízení . . . . .	227

## Obsah

193. K vydržení věci na základě relativně neplatného úkonu . . . . .	228	218. K nabytí vlastnictví čs. státem . . . . .	256
194. K vydržení vlastnictví právním předchůdcem držitele . . . . .	229	219. K procesnímu nástupnictví státu v případě nabytí majetku při likvidaci dědictví . . . . .	257
195. K úrokům z částky složené na peněžitou záruku . . . . .	229	220. Ke vzniku vlastnictví při veřejné dražbě . . . . .	257
196. K povaze tzv. výprosy . . . . .	232	221. K nabývání vlastnictví přiklepem v dražbě od nevlastníka . . . . .	259
197. K dobré víře opírající se o zápis do veřejných knih . . . . .	233	222. Nabývání vlastnictví převodem z konkursní podstaty . . . . .	260
198. K omluvitelnosti právního omylu vyvolaného státním orgánem . . . . .	236	223. K nabytí vlastnického práva zmocněnce při překročení zmocnění . . . . .	263
199. K oprávněnosti držby při dlouhodobém výkonu práva . . . . .	238	224. K nabytí vlastnictví k věci na základě rozhodnutí správního orgánu . . . . .	264
200. K vydržení části parcely. K držbě nabyté <i>contra tabulas</i> . . . . .	239	225. K povaze usnesení o dědictví . . . . .	264
201. K dobré víře držitele ve vztahu k platnosti nabývací smlouvy . . . . .	241	226. K žalobě dědice na určení, že zůstavitel byl ke dni úmrtí vlastníkem věci . . . . .	265
202. K omluvitelnému omylu držitele . . . . .	241	227. K omylu při specifikaci převáděné nemovitosti . . . . .	266
203. K ochraně dobré víry . . . . .	242	228. K určitosti smlouvy o převodu nemovitosti . . . . .	266
204. K nabytí vlastnického práva ke zhotovované věci podle obchodního zákoníku . . . . .	242	229. Ke specifikaci kupních cen při převodu více nemovitostí . . . . .	268
205. K rozhodování obce o uzavření smlouvy o dílo . . . . .	242	230. K presumpci správnosti správního aktu . . . . .	270
206. K právnímu režimu převodu vlastnictví k bytu . . . . .	244	231. K přechodu věci z majetku České republiky do vlastnictví obcí . . . . .	271
207. K vlastnictví stavby ve vztahu k vlastnictví použitého materiálu. Ke zpracování stavby ve smyslu § 135b obč. zák. . . . .	245	232. K důsledkům odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí . . . . .	272
208. K nabytí vlastnictví k „přepřacované stavbě“ I . . . . .	246	233. K nabytí vlastnického práva k nemovitosti . . . . .	272
209. K nabytí vlastnictví k „přepřacované stavbě“ II . . . . .	246	234. K okamžiku vzniku vlastnictví . . . . .	273
210. Ke stavebním úpravám provedeným budoucím kupujícími . . . . .	247	235. Ke splnění dluhu poskytnutím jiného předmětu plnění . . . . .	275
211. K vlastnictví stavby a k vlastnictví přístavby . . . . .	248	236. K převzetí movité věci . . . . .	275
212. K nabývání vlastnictví k automobilu . . . . .	248	237. K účinkům odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí I . . . . .	276
213. K dokazování v případě ztráty smlouvy o převodu nemovitosti . . . . .	249	238. K účinkům odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí II . . . . .	278
214. K nabývání (spolu)vlastnictví ke stavbě . . . . .	250	239. K dvojímu převodu jedné nemovitosti . . . . .	278
215. K výkladu pojmu „stavebník“ v občanském právu . . . . .	252	240. K rozpornosti dvojího převodu téže nemovitosti s dobrými mravy . . . . .	280
216. K dohodě o zřízení věcného břemene ke stavbě zhotovené více osobami jako simulovanému právnímu úkonu . . . . .	253	241. K účinnosti smlouvy o převodu nemovitostí . . . . .	280
217. K vlastnictví stavby objednané více osobami . . . . .	254	242. K převodu vlastnického práva ohledně nemovitostí tvořících příslušenství věci . . . . .	281

## Obsah

243. K účinkům vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě zrušeného právního důvodu jeho nabytí . . . . .	283	264. K nemožnosti vydržet pozemek na základě práva trvalého užívání národního majetku . . . . .	305
244. K účinnosti právního úkonu podmíněného později zrušeným souhlasem státního orgánu . . . . .	284	265. K nemožnosti vydržet nájemní právo . . . . .	305
245. K nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí . . . . .	284	266. K nabytí obchodního podílu od nevlastníka . . . . .	305
246. K převodu vlastnictví u stavby podléhající zápisu do katastru nemovitostí . . . . .	285	267. K vydržení práva osobního užívání pozemku . . . . .	307
247. Ke smlouvě o převodu nemovitostí uzavřené po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí . . . . .	287	268. Ke stavení běhu vydržecí doby . . . . .	308
248. K zápisu prodáváných nemovitostí do konkursní podstaty . . . . .	289	269. K náležitostem smlouvy o převodu do socialistického vlastnictví . . . . .	309
249. K nabytí věci do bezpodílového spoluvlastnictví . . . . .	290	270. K účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti ke dni 1. 4. 1964 . . . . .	309
250. Ke vzniku samostatné věci z původní součásti věci . . . . .	291	271. K započtení vydržecí doby právního předchůdce . . . . .	310
251. K vlastnictví věci, jež slouží jinému vlastníkovi jiné věci jako příslušenství . . . . .	294	272. K povinnosti vlastníků nemovitostí strpět umístění a provozování rozvodného tepelného zařízení v nemovitosti . . . . .	311
252. K účinnosti restituční dohody . . . . .	294	273. K okolnostem vydržení . . . . .	312
253. K náležitostem smlouvy připojené k návrhu na vklad . . . . .	295	274. K posouzení započtení vydržecí doby právního předchůdce . . . . .	313
254. K rozdělení podzemní garáže na samostatné jednotky . . . . .	296	275. K povaze dobré víry právních předchůdců držitele . . . . .	314
255. Ke vzniku věcného břemene k nemovitosti nezapisované do katastru nemovitostí . . . . .	297	276. K započtení vydržecí doby předchůdce . . . . .	314
256. K povaze oprávnění z věcného břemene spočívajícího v užívání bytu . . . . .	298	277. K interpretaci práva opustit věc . . . . .	315
257. K vydržení věci do bezpodílového spoluvlastnictví manželů . . . . .	300	278. K derelikci psa . . . . .	315
258. K vydržení do společného jmění manželů . . . . .	301	279. K následkům renunciačního prohlášení . . . . .	318
259. K nemožnosti vydržet vlastnické právo v období od 1. 4. 1964 do 31. 3. 1983 . . . . .	303	280. Ke zpracování věci . . . . .	319
260. K běhu vydržecí lhůty do 31. 12. 1991 I . . . . .	303	281. Ke vztahu výhrady vlastnického práva a zpracování věci . . . . .	320
261. K běhu vydržecí lhůty do 31. 12. 1991 II . . . . .	303	282. K oprávněnosti a povolenosti stavby . . . . .	320
262. K nemožnosti započtení držby předchůdce, který věc již vydržel . . . . .	304	283. K odstranění neoprávněné stavby . . . . .	321
263. K nemožnosti vydržet pozemek užívaný jako záhumenek . . . . .	305	284. K vlivu smluvního ujednání na odstranění stavby . . . . .	321
		285. K vlivu změny vlastníka na dočasné právo mít na cizím pozemku stavbu . . . . .	322
		286. Ke stavbě zřízené na základě časově neomezeného práva k cizímu pozemku, které později zaniklo . . . . .	323
		287. K odstranění části stavby . . . . .	324
		288. K neoprávněné stavbě zřízené jen zčásti na cizím pozemku . . . . .	325
		289. K aktivní legitimaci vlastníka pozemku k žalobě na odstranění části stavby. K přecházení přes cizí pozemek jako výprose . . . . .	326

290. K posuzování neoprávněné stavby . . .	327	314. K ocenění věcného břemene zřizovaného ve prospěch neoprávněné stavby II . . .	354
291. K neoprávněné stavbě podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě . . . . .	328	315. K zajišťovacímu převodu vlastnického práva I . . . . .	355
292. K neoprávněné stavbě plynárenského zařízení . . . . .	328	316. K zajišťovacímu převodu vlastnického práva II . . . . .	355
293. K výkladu přechodného ustanovení občanského zákoníku . . . . .	328	317. K převodu práva nabytého zajišťovacím převodem práva . . . . .	356
294. K posouzení kanalizační přípojky jako neoprávněné stavby . . . . .	329	<b>II. SPOLUVLASTNICTVÍ . . . . .</b>	<b>357</b>
295. K určení výše náhrady za neoprávněnou stavbu . . . . .	330	318. Ke vzniku podílového spoluvlastnictví . . . . .	357
296. K ochraně majitele pozemku při posuzování neoprávněných staveb . . .	331	319. Ke vzniku spoluvlastnictví ke stavbě . . . . .	357
297. K příkázání neoprávněně zastavěného pozemku do vlastnictví stavebníka . . .	333	320. K žalobě na určení spoluvlastnického práva . . . . .	357
298. K účinkům zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí . . . . .	336	321. K vydržení spoluvlastnického podílu . . . . .	357
299. K žalobě o určení vlastnictví stavby, která není samostatnou věcí . . . . .	338	322. K povaze spoluvlastnického podílu . . .	358
300. Ke klasifikaci stavby jako neoprávněné . . . . .	339	323. Ke spoluvlastnictví rozhrady . . . . .	358
301. Ke zkolaudované neoprávněné stavbě . . . . .	340	324. K užívání věci nad rozsah spoluvlastnického podílu . . . . .	359
302. K vlastnictví přístavby spojené se stavbami různých vlastníků . . . . .	341	325. Ke vzniku bezdůvodného obohacení podílového spoluvlastníka užívajícího věc nad rozsah svého podílu . . . . .	360
303. K důsledkům dočasnosti užívacího titulu k zastavěnému pozemku . . . . .	342	326. K bezdůvodnému obohacení mezi spoluvlastníky . . . . .	361
304. Ke zřízení věcného břemene ke stavbě na cizím pozemku . . . . .	344	327. K užívání společné věci spoluvlastníky . . . . .	361
305. Ke komplexnosti úvahy soudu dle § 135c obč. zák. . . . .	346	328. Ke spoluvlastnictví lesního pozemku . . . . .	362
306. K významu újmy vzniklé vlastníkovu pozemku a jeho nesouhlasu s neoprávněnou stavbou . . . . .	347	329. K možnosti spoluvlastníka pronajmout si část předmětu jeho vlastnictví . . . .	363
307. K aktivní legitimaci u žaloby na odstranění neoprávněné stavby . . . .	348	330. Ke splnění podmínek přechodu nájmu u spoluvlastníka jiného domu . . . . .	364
308. K procesním možnostem vlastníka neoprávněné stavby . . . . .	350	331. K promlčení investic do věci v podílovém spoluvlastnictví . . . . .	365
309. K vázanosti soudu návrhem vlastníka neoprávněné stavby . . . . .	350	332. K rozsahu výkonu spoluvlastnického práva . . . . .	365
310. Ke vztahu negatorní žaloby a žaloby na vypořádání neoprávněné stavby . . .	351	333. K částečné neplatnosti kupní smlouvy při převodu ideálního podílu nemovitosti . . . . .	366
311. K právním režimům ochrany vlastnictví . . . . .	351	334. K možnostem prodeje obytného domu mimo režim zák. č. 72/1994 Sb. . . . .	366
312. K ekonomické nevhodnosti odstranění stavby . . . . .	351	335. Ke společnému jmění manželů jako formě spoluvlastnictví . . . . .	367
313. K ocenění věcného břemene zřizovaného ve prospěch neoprávněné stavby I . . . . .	352	336. K možnosti exekuce ideálního podílu věci . . . . .	368
		337. K trestněprávnímu aspektu překročení práv spoluvlastníka . . . . .	369

## Obsah

338. K povaze hlasování vlastníků jednotek dle zák. č. 72/1914 Sb. ....	369	360. K výpovědi z nájmu bytu v domě v podílovém spoluvlastnictví .....	387
339. K užívání společných částí domu ....	370	361. Ke střetu rozhodnutí většinového podílového spoluvlastníka s dobrými mravy .....	387
340. K náležitostem rozhodnutí o vyloučení z užívání společné věci .....	370	362. Ke střetu rozhodnutí většinového spoluvlastníka s dobrými mravy .....	388
341. K omezení rozhodování většinového spoluvlastníka ve vztahu k menšinovému .....	372	363. K možnostem soudu při rozhodování sporu spoluvlastníků hospodařících se společnou věcí .....	389
342. K povinnosti menšinového spoluvlastníka podílet se na investici do společné věci .....	372	364. K povaze žaloby na předložení vyúčtování hospodaření se společnou věcí .....	391
343. K okamžiku vzniku bezdůvodného obohacení ve spoluvlastnickém vztahu .....	374	365. K povaze rozhodování o osobě nájemce společné věci .....	392
344. Vypořádání podílového spoluvlastnictví „v širším smyslu“ ...	374	366. K formulaci petitu v případě neshody podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí .....	393
345. K opravě společné věci bez souhlasu spoluvlastníka .....	375	367. K legitimaci většinového podílového spoluvlastníka k žalobě na úpravu užívání společné věci .....	395
346. K postavení menšinového spoluvlastníka věci .....	375	368. K rozsahu úpravy hospodaření s věcí dle § 139 odst. 2 obč. zák. soudem ...	395
347. K právu podílového spoluvlastníka chránit své vlastnictví .....	377	369. Ke správnému posouzení jednání většinového podílového spoluvlastníka, který brání v užívání společné nemovitosti menšinovému podílovému spoluvlastníku .....	396
348. Ke střetu práva na ochranu obydlí a soukromí s právem spoluvlastníka na užívání věci .....	378	370. K výkladu ust. § 140 obč. zák. ....	397
349. K výkonu práv většinového spoluvlastníka v rozporu s dobrými mravy .....	379	371. K posouzení porušení předkupního práva při převodu spoluvlastnického podílu .....	400
350. K podmínkám zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu .....	379	372. K předkupnímu právu a výkupu spoluvlastnického podílu .....	403
351. K výkladu pojmu „hospodaření společnou věcí“ .....	380	373. K důsledkům porušení předkupního práva podílového spoluvlastníka a jeho úpravě .....	404
352. K hospodaření podílových spoluvlastníků se společným domem .....	381	374. K uplatnění předkupního práva při převodu spoluvlastnického podílu v rámci privatizace .....	404
353. K povaze dohody podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí .....	381	375. K věcněprávní povaze předkupního práva podílových spoluvlastníků .....	406
354. K úpravě užívání jediného bytu ve společném domě spoluvlastníky I ....	382	376. K uplatnění předkupního práva při vkladu spoluvlastnického podílu k nemovitosti do obchodní společnosti .....	407
355. K úpravě užívání jediného bytu ve společném domě spoluvlastníky II ...	384	377. K důsledkům porušení předkupního práva .....	408
356. K uplatnění pohledávky plynoucí ze spoluvlastnictví .....	384	378. K mezím porušení předkupního práva spoluvlastníka .....	409
357. Ke vztahu § 139 odst. 3 k § 139 odst. 2 obč. zák. ....	384		
358. K neshodě podílových spoluvlastníků o opravě či změně společné věci z hlediska § 139 odst. 2 obč. zák. ....	385		
359. K povaze pasivní legitimace spoluvlastníků .....	386		



379. K porušení práva na převod věci do vlastnictví . . . . .	409	400. K vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením věci II . . . . .	427
380. K promlčení předkupního práva . . . . .	410	401. K dobrým mravům při rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví . . . . .	427
381. K řádnému přijetí nabídky na odkoupení spoluvlastnického podílu . . . . .	410	402. K pokračování řízení o nároku dle § 142 odst. 1 obč. zák. v případě smrti spoluvlastníka. K možnosti přikázat věc do výlučného vlastnictví . . . . .	428
382. K uplatnění relativní neplatnosti převodu spoluvlastnického podílu dle § 140 obč. zák. . . . .	410	403. K prodeji nemovitosti po zrušení podílového spoluvlastnictví . . . . .	429
383. K postupu spoluvlastníka, jehož předkupní právo bylo porušeno . . . . .	411	404. K <i>res iudicata</i> při vypořádání podílového spoluvlastnictví . . . . .	431
384. K neuplatnění předkupního práva spoluvlastníka v případě darování . . . . .	412	405. K závislosti výroků rozhodnutí o zrušení podílového spoluvlastnictví . . . . .	431
385. K dohodě vylučující předkupní právo spoluvlastníků I . . . . .	413	406. K omezení dispozice spoluvlastnickým podílem . . . . .	431
386. K dohodě vylučující předkupní právo spoluvlastníků II . . . . .	413	407. Ke zřízení práva chůze a jízdy k nově zřízené nemovitosti . . . . .	432
387. K neuplatnění předkupního práva a přirůstání nároku ostatním spoluvlastníkům I . . . . .	414	408. K určení obvyklé ceny nemovitosti obydlené třetí osobou . . . . .	432
388. K neuplatnění předkupního práva a přirůstání nároku ostatním spoluvlastníkům II . . . . .	415	409. K nemožnosti rozdělení bytového domu s pronajatým bytem . . . . .	433
389. Ke zvýšení ceny spoluvlastnického podílu v případě nevyužití předkupního práva . . . . .	415	410. K vypořádání spoluvlastnictví za situace, kdy jeden ze spoluvlastníků může společnou věc lépe využít, avšak současně protiprávně vylučuje druhého účastníka z užívání věci . . . . .	433
390. K převodu spoluvlastnického podílu na spol. s r. o. jako osobu blízkou . . . . .	415	411. K určení přiměřené náhrady ve smyslu § 142 odst. 1 obč. zák. . . . .	433
391. K závaznosti dvouměsíční lhůty k využití předkupního práva dle § 140 obč. zák. . . . .	417	412. K možnostem procesního postupu soudu v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví . . . . .	434
392. K vypořádání podílového spoluvlastnictví jednoho z manželů . . . . .	417	413. K výkladu účelného využití nemovitosti sloužící k podnikání . . . . .	434
393. K dani z převodu nemovitostí při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví . . . . .	417	414. K výkladu účelného využití nemovitosti . . . . .	435
394. Ke způsobu určení přiměřené náhrady ve smyslu § 142 odst. 1 obč. zák. . . . .	421	415. K majetkovému vypořádání účastníků sdružení založeného podle § 829 obč. zák. . . . .	436
395. K určení přiměřené náhrady ve smyslu § 142 odst. 1 obč. zák. . . . .	422	416. K zamítnutí návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví . . . . .	438
396. K vázanosti soudu návrhem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví . . . . .	424	417. K vypořádání spoluvlastnictví rozdělením budovy na jednotky podle zák. č. 72/1994 Sb. . . . .	438
397. K ponechání části věci ve spoluvlastnictví . . . . .	425	418. K úvaze soudu při vypořádání spoluvlastnictví rozdělením budovy na jednotky dle zák. č. 72/1994 Sb. . . . .	440
398. Ke stanovení přiměřené náhrady při zrušení podílového spoluvlastnictví . . . . .	426		
399. K vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením věci I . . . . .	426		

## Obsah

419. Ke snižování ceny spoluvlastněné nemovitosti . . . . .	441	441. K zániku věcného břemene v důsledku přestavby budovy . . . . .	464
420. K reálnému rozdělení pozemku . . . . .	442	442. K příspěvku osoby, oprávněné ze zákonného věcného břemene, na údržbu a zachování zatížené věci . . . . .	466
421. K pořadí způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví . . . . .	443	443. K míře spoluužívání bytového domu . . . . .	466
422. K rozdělení stavby s jedinou přípojkou vody a energií . . . . .	444	444. K nákladům na zachování a opravy věci zatížené věcným břemenem . . . . .	467
423. K rozdělení stavby . . . . .	445	445. K vyklizení vlastníka bytu oprávněným z věcného břemene . . . . .	469
<b>III. VĚCNÁ BŘEMENA . . . . .</b>	<b>447</b>	446. K zatížení pozemku spatžého s domem věcným břemenem bez současného zatížení bytových jednotek . . . . .	471
424. Ke specifikaci věcného břemene . . . . .	447	447. K interpretaci ujednání „věcného břemene nájmu“ . . . . .	474
425. K rozsahu oprávnění z věcného břemene . . . . .	447	448. K pokračování sporu o rozsah věcného břemene s dědici zemřelého účastníka . . . . .	474
426. K ochraně práva vyplývajícího z věcného břemene . . . . .	448	449. K obraně proti rozšiřování věcného břemene . . . . .	476
427. K žalobě spoluvlastníka na určení existence věcného břemene . . . . .	449	450. K úpravě práva plynoucího z věcného břemene . . . . .	478
428. K možnému rozsahu věcného břemene . . . . .	451	451. K dobré víře a vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni . . . . .	479
429. K věcnému břemeni vzniklému před r. 1811 . . . . .	451	452. K nemožnosti zřízení věcného břemene na základě analogické aplikace zákona . . . . .	480
430. K ochraně práva vyplývajícího z věcného břemene spoluužívání nemovitosti . . . . .	453	453. Ke zřízení věcného břemene soudem v jiných případech, než které jsou upraveny v ustanoveních občanského zákoníku. Ke zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka pozemku . . . . .	481
431. K určení rozsahu a způsobu výkonu věcného břemene . . . . .	455	454. K odmítnutí zřízení práva cesty . . . . .	482
432. K naléhavému právnímu zájmu na určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni . . . . .	457	455. K postupu soudu při zřizování břemene nezbytné cesty . . . . .	482
433. Ke škodlivému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni a obraně proti němu . . . . .	458	456. Ke zřizování břemene nezbytné cesty . . . . .	483
434. Ke zdanění jiného majetkového prospěchu při bezúplatném zřízení věcného břemene . . . . .	458	457. Ke zřízení věcného břemene cesty . . . . .	483
435. K vydržení podle obecného zákoníku občanského. K žalobě na určení existence věcného břemene . . . . .	460	458. K právu cesty zúženému na právo chůze . . . . .	485
436. K odvozenému výkonu práva cesty nájmcem . . . . .	460	459. K nemožnosti zřídit právo cesty přes budovu . . . . .	486
437. K právu nezbytné cesty odvozenému od vlastníka panující nemovitosti . . . . .	462	460. K právu nezbytné cesty v podobě nadjezdu nad stavbou . . . . .	486
438. K vymezení věcných břemen . . . . .	462	461. Ke vzniku věcného břemene v rozporu s veřejnoprávním předpisem . . . . .	488
439. K rozdělení pozemku zatíženého věcným břemenem . . . . .	463	462. Ke vzniku věcného břemene podle elektrisačního zákona . . . . .	489
440. K úplatnosti věcného břemene. K pronájmu prostor užívaných z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací . . . . .	463		

463. K právnímu režimu zákonných věcných břemen . . . . .	489	485. K omezení dispozičního oprávnění s nemovitostí formou předběžného oprávnění . . . . .	510
464. K určitosti rozsudku o určení práva cesty . . . . .	492	486. K úpravě tzv. zákonných věcných břemen . . . . .	512
465. K zamítnutí návrhu na zřízení práva cesty z důvodu plánované výstavby vlastníka pozemku . . . . .	492	<b>IV. PRÁVO ZÁSTAVNÍ A ZADRŽOVACÍ . . . . .</b>	<b>515</b>
466. Ke zřízení práva cesty k movité stavbě . . . . .	492	487. K tzv. propadné zástavě . . . . .	515
467. K vymezení pojmu „přílehlý pozemek“ dle § 151o odst. 3 obč. zák. . . . .	493	488. K pasivní věcné legitimaci při určení neexistence zástavního práva . . . . .	515
468. K odmítnutí nezbytné cesty. K možnosti vydání mezitímního rozsudku v řízení o zřízení práva nezbytné cesty . . . . .	493	489. K okamžiku vzniku nároku zástavního věřitele na uspokojení ze zástavy . . . . .	516
469. Ke zřízení práva cesty a stanovení výše náhrady za zřízení . . . . .	494	490. K podmínkám pro nařízení soudního prodeje zástavy bez jednání . . . . .	518
470. Ke stanovení přiměřené náhrady za zřízení práva nezbytné cesty . . . . .	496	491. K doložení zajištěné pohledávky. K nezajištění smluvní pokuty . . . . .	518
471. K požadavku určitosti vymezení věcného břemene . . . . .	497	492. K doložení odevzdání předmětu půjčky uznáním dluhu . . . . .	520
472. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni v důsledku změny poměrů . . . . .	498	493. K promlčení zástavního práva . . . . .	521
473. Ke zrušení věcného břemene průjezdu pro změnu v chování účastníků . . . . .	499	494. K možnosti určení neexistence zástavního práva při jeho promlčení . . . . .	523
474. Ke zrušení věcného břemene při změně poměrů . . . . .	499	495. K vlivu uznání promlčené zajištěné pohledávky na zástavní právo . . . . .	526
475. K promlčení věcného břemene . . . . .	499	496. Ke vzniku práva zástavního věřitele na uspokojení ze zástavy . . . . .	527
476. K zániku věcného břemene sjednaného na dobu určitou . . . . .	500	497. K okamžiku splatnosti celé pohledávky v důsledku ztráty výhody splátek . . . . .	527
477. K povaze přiměřené náhrady dle § 151p odst. 3 obč. zák. . . . .	500	498. K zániku zástavního práva úhradou zajištěné pohledávky ručitelem . . . . .	527
478. Ke zrušení věcného břemene žalobou oprávněného a náhrada za zrušení . . . . .	501	499. K trvání zástavního práva po zániku dlužníka . . . . .	528
479. K náhradě za zrušení věcného břemene pro změnu poměrů . . . . .	501	500. K uspokojení úroků z prodlení ze zajištěné pohledávky . . . . .	529
480. K rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů . . . . .	502	501. K přezkoumání neplatnosti smlouvy o zřízení zástavního práva při soudním prodeji zástavy . . . . .	531
481. Ke změně poměrů dle § 151p odst. 3 obč. zák. . . . .	504	502. K rozhodnutí o nákladech řízení při soudním prodeji zástavy . . . . .	532
482. K mimořádně konfliktním vztahům mezi účastníky jako důvodu zrušení věcného břemene k nemovitosti . . . . .	505	503. K úpravě soudního prodeje zástavy . . . . .	532
483. K posouzení restituce ve smyslu změny poměrů dle § 151p odst. 3 obč. zák. . . . .	507	504. Ke generálnímu inhibitoriu a zřízení zástavního práva . . . . .	532
484. Ke zrušení věcného břemene pro změnu poměrů . . . . .	509	505. K promlčení práva na uspokojení ze zástavy . . . . .	532
		506. Ke složení obvyklé ceny zástavy . . . . .	533
		507. K regresnímu nároku zástavního dlužníka . . . . .	533
		508. K účastenství v řízení o soudním prodeji zástavy . . . . .	534

## Obsah

509. K věcné legitimaci v řízení o určení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu . . . . .	534	k nemovitosti . . . . .	552
510. K zástavnímu právu k silničnímu motorovému vozidlu. K oprávnění vlastníka zastavené movité věci . . . . .	535	531. K nároku na náhradu škody vůči státu . . . . .	553
511. K petitu žaloby brojící proti neplatné zástavní smlouvě . . . . .	538	532. K zástavě pohledávky dlužníka, ohledně jehož majetku je vedeno insolvenční řízení . . . . .	554
512. K uspokojení pohledávky zajištěné vespolným zástavním právem . . . . .	541	533. K postavení poddlužníka zastavené pohledávky . . . . .	554
513. K důsledkům rozdělení zastavené věci na více samostatných věcí . . . . .	541	534. K soudcovskému zástavnímu právu . . . . .	554
514. K započtení a k úhradě pohledávek poddlužníka . . . . .	543	535. K doložení zástavního práva k cizí nemovitosti při soudním prodeji zástavy . . . . .	555
515. K předběžnému opatření zákazu nakládání s nemovitostmi zatíženými zástavou . . . . .	544	536. K zástavnímu právu po odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti . . . . .	559
516. K řádnému označení zajišťované pohledávky . . . . .	544	537. K dispozičním oprávnění vlastníka zástavy . . . . .	561
517. Ke smlouvě o postoupení pohledávky . . . . .	544	538. K postupu zástavního věřitele proti poddlužníkovi . . . . .	565
518. K zajištění části pohledávky . . . . .	544	539. K obcházení zákazu propadné zástavy . . . . .	567
519. K rozsahu zástavního práva zajišťujícího pohledávku na vrácení předmětu půjčky . . . . .	545	540. K podmínkám uplatnění žaloby proti prodeji zástavy . . . . .	568
520. K označení příslušenství zastavované věci . . . . .	545	541. K posouzení vzniku nároku spočívajícího na právním předpisu zrušeném Ústavním soudem . . . . .	569
521. K výkladu pojmu „pohledávka, která vznikne v budoucnu“ . . . . .	545	542. K zániku zástavního práva při prohlášení konkursu na majetek dlužníka . . . . .	569
522. K zajištění pohledávek, které mají vznikat v „určité době“ . . . . .	548	543. K výši pohledávky zajištěné zadržovacím právem. K výkonu zadržovacího práva v rozporu s dobrými mravy . . . . .	570
523. K soudcovskému zástavnímu právu . . . . .	548	544. K zadržovacímu právu a zákonnému zástavnímu právu pronajímatele . . . . .	574
524. K zatížení majetku České republiky zástavním právem na základě rozhodnutí správce daně . . . . .	548	545. K odtahu vozidla . . . . .	576
525. Ke vzniku zástavního práva k movitým věcem při zajištění nájemného . . . . .	549	546. K povaze technického průkazu motorového vozidla z hlediska zadržovacího práva . . . . .	579
526. K předpokladům vzniku zástavního práva . . . . .	551	547. K možnostem aplikace zadržovacího práva . . . . .	582
527. Ke specifikaci zajištěné pohledávky v zástavní smlouvě . . . . .	551	548. Ke vztahu smluvní pokuty a zadržovacího práva . . . . .	584
528. Ke skladu zboží z hlediska zatížení zástavním právem . . . . .	552		
529. K rozsahu zástavy pouze do rozsahu skutečně poskytnuté půjčky . . . . .	552	<b>Přehled uveřejněných judikátů podle právních předpisů . . . . .</b>	<b>585</b>
530. K veřejnosti údaje o zástavním právu		<b>Věcný rejstřík . . . . .</b>	<b>618</b>

## I. VLASTNICKÉ PRÁVO

### 1. K omezení práv vlastníka daných ust. § 123 obč. zák. formou věcného břemene

§ 123, 151n a násl. obč. zák.

**Věcné břemeno může omezit vlastníka nemovité věci v jeho oprávněných věc držet, užívat a požívat jeho plody a užitky, nikoliv však už v jeho právu s věcí nakládat, neboť omezení zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene.**

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 6. 1995, sp. zn. 33 Ca 24/95  
*R 43/1996*

#### Z odůvodnění:

Věcná břemena jsou upravena v ustanoveních § 151 a násl. obč. zák. a jejich obsah zejména v ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák. Podle ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák. věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.

Bez dalších souvislostí může doslovný jazykový výklad tohoto ustanovení vést ke stanovisku, že věcné břemeno může omezit vlastníka nemovité věci libovolným způsobem, ve všech jeho oprávněných vyplývajících z ustanovení § 123 obč. zák., tj. v právu předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Jazykový výklad konkrétního ustanovení zákona však není jediným druhem výkladu.

Soud v daném případě považoval za nutné přihlížet k dalším ustanovením zákona, která tento široký výklad obsahově náplně věcných břemen zužují. Je nutno brát v úvahu i původ a vývoj institutu věcných břemen a jeho účel a nelze ignorovat ani přístup judikatury k problematice věcných břemen, právně teoretické pojetí a koneckonců ani obecné právní vědomí o obsahu věcných břemen.

Již ze zařazení ustanovení § 151n a násl. do hlavy třetí druhé části občanského zákoníku pod společným názvem „Práva k cizím věcem“ vyplývá, že tu jde o práva k věcem, jejichž vlastnictví zůstává zachováno osobě jiné než oprávněné. Náplní vlastnického práva je právo vlastníka předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním (§ 123 obč. zák.). Z těchto práv pouze první tři, tj. právo držet, užívat a požívat plody či užitky, mohou být vykonávána anebo částečně vykonávána jinou osobou než vlastníkem, aniž by se to dotýkalo samotné podstaty vlastnického práva. K neodmyslitelnému právu vlastníka, které nelze převést na jinou osobu, aniž by zároveň nedošlo k zániku či ohrožení jeho vlastnického práva vůbec, náleží čtvrté z uvedených práv, tj. právo nakládat předmětem vlastnictví (především převést věc na jiného, přenechat věc do užívání jinému, zatížit věc apod.). Zásah do tohoto práva, které je podstatou vlastnictví a může příslušet pouze vlastníkovi věci (na rozdíl od práva věc držet, které může příslušet i držiteli, či práva věc užívat a požívat z ní plody a užitky, které může vykonávat např. nájemce), je podle názoru soudu vyloučen. Dokonce ani další instituty upravené v téže hlavě, tj. zástavní právo a zadržovací právo, které daleko spíše než věcná břemena směřují až k zásahu do samotného

## Vlastnické právo

vlastnického práva (srov. § 151f odst. 1 a § 151u obč. zák.), neomezují vlastníka v jeho právu s věcí nakládat (bez souhlasu oprávněné osoby ji převést na jiného, projasnout, zatížit věcným právem apod.).

Právo vlastníka nakládat s věcí nemůže být podle názoru soudu omezeno jinak než výslovným ustanovením zákona, což se děje jen výjimečně (např. § 128 odst. 2, § 140, § 145 odst. 1 obč. zák.), popřípadě ujednáním na základě výslovného ustanovení zákona, které takový zásah do dispozičního práva předvídá (např. zřízení předkupního práva jako práva věcného podle ustanovení § 603 odst. 2 obč. zák.). Omezení dispozičního práva nad rámec zákona je podle názoru soudu obcházením zákona. Podle ustanovení § 2 odst. 1 obč. zák. si mohou účastníci vzájemná práva a povinnosti upravit odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplyvá, že se od něj nelze odchýlit. Podle názoru soudu je nutno považovat ustanovení § 39 obč. zák. o neplatnosti právních úkonů za kogentní, od nichž se odchýlit nelze, a nelze si proto také smluvit další důvody neplatnosti právních úkonů (např. smlouvy o převodu nemovitosti, smlouvy o zatížení nemovitosti věcným právem, jak je tomu v této věci), jež zákon nezná, neboť takové ujednání by bylo v rozporu s citovaným kogentním ustanovením § 39 obč. zák., které nepočítá s tím, že by další důvody neplatnosti právních úkonů mohly být rozšiřovány smlouvou účastníků.

Platná právní úprava, i když výslovně nevypočítává zvláštní druhy věcných břemen, zmiňuje se nicméně výslovně pouze o právu užívání cizí věci (srov. § 151n odst. 3 obč. zák.). Stejně tak odborná právní literatura převážně cituje pouze věcná břemena, která se netýkají zásahu do dispozičního práva vlastníka. Totéž platí o judikatuře, která zahrnuje celou řadu sta-

novisek i rozhodnutí k věcným břemenům, avšak o věcném břemenu omezujícím právo nakládat s nemovitostí se nezmiňuje (srov. zejména č. 12/1988 a č. 14/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Ze všech těchto důvodů se soud ztotožnil se stanoviskem katastrálního úřadu, že účelem věcných břemen není omezování dispozičního práva vlastníka a že proto účastníci nebyli oprávněni uzavřít takovou dohodu o zřízení věcného břemene, jejímž obsahem je omezení práva vlastníka nakládat nemovitostí.

Protože tímto způsobem nebyli účastníci oprávněni nemovitostí nakládat, byla porušena jedna z podmínek vkladu podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/92 Sb. a katastrální úřad postupoval v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 tohoto zákona, když návrh na vklad zamítl.

## 2. K postavení oprávněného držitele práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení

### § 123, § 129 odst. 2, § 151n a násl. obč. zák.

**Ten, kdo je oprávněn na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu užívat byt, má právo umožnit užívání bytu manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod užívání bytu.**

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93  
*PrRo 2/1994, s. 60*

### 3. K uplatnění žaloby na určení vlastnictví s ohledem na dobré mravy

§ 3 odst. 1, § 123 obč. zák.

**Jestliže nemůže být posuzováno jako výkon práva, který by byl v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., uplatnění žaloby na určení vlastnictví, tím spíše nemůže být v rozporu s dobrými mravy rozsudek určující, kdo je vlastníkem sporné věci.**

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 2004, sp. zn. 22 Cdo 927/2004  
*ASPI JUD81267CZ*

### 4. K formulaci negatorní žaloby obdarovaného vůči dárce

§ 126, § 151n a násl., § 628  
a násl. obč. zák.

**Petit negatorní žaloby uplatněné vlastníkem nemovitosti vůči dárce, který mu tuto nemovitost daroval s tím, že ve prospěch dárce bylo současně zřízeno věcné břemeno nerušeného doživotního užívání, musí být blíže konkretizován v tom směru, aby se pokud možno zamezilo dalším sporům o výkon práv mezi účastníky.**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2239/2003  
*SoRo 7/2004, s. 259*

#### Z odůvodnění:

Smlouvy, jimiž rodiče darují svému dítěti nemovitost, kterou doposud (často výlučně) užívají, se současným zřízením věcného břemene „nerušeného bezplatného doživotního užívání převáděných nemovitostí“, jako tomu bylo i v souzené věci, jsou

v právních vztazích týkajících se převodu nemovitostí poměrně častým jevem. Účelem takových smluv je, aby nabyvatel získal jistotu, že v době do smrti dárce ani v důsledku dědění převáděná nemovitost nepřejde na jinou osobu, přičemž dárce má zajištěno užívání nemovitosti v dosavadním rozsahu. Dárce tedy právem očekává, že po ztrátě jejich vlastnictví se na výkonu jejich dosavadních užívacích práv fakticky nic nezmění a v obvyklém dosavadním užívání převedené nemovitosti budou nerušeně pokračovat.

K poměřování práv vlastníka nemovitosti s právy osoby oprávněné z věcného břemene k doživotnímu užívání nemovitosti je pak třeba přistupovat z právě uvedeného hlediska, s nímž byli účastníci smlouvy srozuměni. Podle názoru dovolacího soudu je tedy žádoucí, aby ve stejných či obdobných případech, jako je právě posuzovaný, byl respektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali. Dojde-li v takových poměrech mezi účastníky k neshodám, které se řeší soudně, je nezbytné, aby výrok soudního rozhodnutí (při vázanosti petitem negatorní žaloby) byl blíže konkretizován, aby se tak pokud možno zamezilo dalším sporům o výkon práv mezi účastníky a aby se neopomíjela práva osoby z věcného břemene oprávněné, jež přirozeně vlastníka věci tímto břemenem zatížené omezují.

V daném případě žalobce formuloval žalobní petit poměrně obecně a výrok soudu (zdržet se veškerých jednání, kterým by byl žalobci znemožněn přístup na pozemky či do chaty), jež má odstranit neshody mezi účastníky, je formulován příliš široce. Takový výrok žalobci umožňuje kdykoli a z jakéhokoli důvodu či bezdůvodně vstupovat

## Vlastnické právo

na pozemky a do domu žalovaného, ačkoliv ten by měl být při výkonu svých dosavadních práv rušen co nejméně. Při důrazu na zachování dosavadních užívacích práv žalovaného za situace, kdy došlo ke změně dříve pozitivních vztahů mezi účastníky, neodpovídá rozhodnutí soudu požadavku jednoznačného a spravedlivého vymezení práv účastníků při jejich výkonu. Podle názoru dovolacího soudu je nezbytné, aby žalobní návrh, vymezující povinnost žalovaného strpět přístup žalobce na či do jeho nemovitostí, blíže stanovil účel či situace, při nichž bude žalobce realizovat svá práva vlastníka (údržba či oprava nemovitosti, kontrola jejich stavu za určité období). Vzhledem k napjatým vztahům mezi účastníky by bylo vhodné i předchozí vyrozumění o době, kdy žalobce míní svá práva uskutečnit. S ohledem na výše učiněný výklad není dobře možné připustit, jak se rozhodnutím soudů obou stupňů stalo, aby za daných poměrů žalobce při výkonu uvedených práv mohl žalovaného rušit při výkonu jeho užívacích práv bez jakéhokoli omezení.

### **5. Ke sporům obdarovaného vlastníka a dárce oprávněného k doživotnímu užívání nemovitosti**

§ 51, § 126 odst. 1 obč. zák.

**Ve sporech o užívání nemovitostí mezi vlastníkem nemovitostí a dárce, kteří mu tyto nemovitosti darovali s tím, že budou mít právo je doživotně užívat, musí soud poměřovat na straně jedné vlastníková práva na ochranu vlastnictví a na straně druhé práva osoby oprávněné ze smlouvy o doživotním užívání převedených nemovitostí, s nimiž byli účastníci smlouvy srozuměni. Je tedy žádoucí, aby v takových případech byl re-**

**spektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali.**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2006, sp. zn. 22 Cdo 234/2006  
*ASPI.JUD92905CZ*

#### **Z odůvodnění:**

Smlouvy, jimiž rodiče darují svému dítěti nemovitost, kterou doposud (často výlučně) užívají, se současným zřízením práva doživotního užívání převáděných nemovitostí, jsou v právních vztazích týkajících se převodu nemovitostí poměrně častým jevem. Účelem takových smluv je, aby nabyvatel získal jistotu, že v době do smrti dárce ani v důsledku dědění převáděné nemovitosti nepřejdou na jinou osobu, přičemž dárce má zajištěno užívání nemovitostí v dosavadním rozsahu. Dárci tedy právem očekávají, že po ztrátě jejich vlastnictví se na výkonu jejich dosavadních užívacích práv fakticky nic nezmění a v obvyklém dosavadním užívání převedené nemovitosti budou nerušeně pokračovat. Obdarovaní pak jsou s touto perspektivou omezeného výkonu vlastnického práva srozuměni.

Ve sporech uvedeného druhu o užívání nemovitostí mezi vlastníkem nemovitostí a dárce, kteří mu tyto nemovitosti darovali, musí soud poměřovat na straně jedné vlastníková práva na ochranu vlastnictví a na straně druhé práva osoby oprávněné ze smlouvy o doživotním užívání převedených nemovitostí, s níž byli účastníci smlouvy srozuměni. Podle názoru dovolacího soudu je tedy žádoucí, aby v takových případech, jako je právě posuzovaný, byl respektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém



stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali.

Domáhá-li se vlastník u soudu dočasněho vyklizení obytného domu takovými dárci s tím, že hodlá dům rekonstruovat, ač rekonstrukce není nezbytná, soud žalobu zamítne.

## 6. K neoprávněnému bránění v užívání domu nebo bytu

§ 123 obč. zák.

§ 249a odst. 2 tr. zák.

**Za neoprávněné bránění v užívání domu nebo bytu je třeba považovat i případ, kdy jejich dosavadní nájemce po skončení nájmu tím, že se odmítne vystěhovat a dům či byt vyklidit, brání vlastníku domu nebo bytu v tom, aby vůbec mohl realizovat své právo k užívání předmětu vlastnictví.**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 5 Tz 29/99

*PrRo 2/2002, s. 65*

### Z odůvodnění:

Trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 2 tr. zák. se dopustí ten, kdo oprávněné osobě v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání. Je nepochybné, že oprávněnou osobou v tomto smyslu může být i vlastník bytu či domu, protože součástí vlastnického práva podle § 123 obč. zák. je oprávnění vlastníka předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním. Užíváním se zde rozumí oprávnění vlastníka využít všech užitných vlastností věci za tím účelem, aby realizoval

své zájmy a potřeby, ať již ve formě individuální spotřeby či podnikatelské spotřeby. Vlastník domu či bytu je chráněn ustanovením § 249a odst. 2 tr. zák. především tehdy, když dům nebo byt užívá tím způsobem, že v něm sám skutečně bydlí. To ovšem neznamená, že by snad v jiných případech nebylo citovaným ustanovením chráněno užívací právo vlastníka domu nebo bytu a že se jeho ochrana vyčerpává toliko v případě, jestliže v bytě či domě též bydlí, nebo zde má alespoň trvalý pobyt.

Součástí oprávnění užívat dům nebo byt jsou nepochybně též aktivity vlastníka domu či bytu směřující k tomu, aby svůj dům nebo byt před tím, než se do něj nastěhuje sám nebo někdo jiný, přizpůsobil vlastním potřebám, potřebám své domácnosti nebo potřebám nového nájemce, jemuž dům či byt hodlá pronajmout. Užíváním domu nebo bytu je třeba totiž rozumět i oprávnění vlastníka přenechat předmět svého vlastnictví (byt, dům) do pronájmu jiné osobě za úplatu (nájemné) a využít i tímto způsobem užitných vlastností domu nebo bytu. Za neoprávněné bránění v užívání domu nebo bytu je proto třeba považovat i případ, kdy jejich dosavadní nájemce po skončení nájmu tím, že se odmítne vystěhovat a dům či byt vyklidit, brání vlastníku domu nebo bytu v tom, aby vůbec mohl realizovat své právo k užívání předmětu vlastnictví v uvedeném smyslu. To platí bez ohledu na skutečnost, zda se chce vlastník domu nebo bytu do něj po skončení dosavadního nájmu sám (resp. se svou rodinou) nastěhovat, nebo zda dům či byt hodlá dále pronajmout novému nájemci. Jinak by nebyla dostatečně sankcionována povinnost ostatních osob umožnit vlastníku, pokud právo na bydlení ve svém domě nebo bytě nájemní smlouvou dočasně převedl na jinou osobu, aby se mohl ujmout výkonu užívacího práva jako součástí vlastnického práva. Užívání domu nebo bytu jako součást vlastnického práva