

Petr Novotný, Monika Novotná,  
Kristina Kedroňová, Ilona Štrosová,  
Monika Štýsová

 GRADA®

# Nový občanský zákoník

## VLASTNICTVÍ A VĚCNÁ PRÁVA

2., aktualizované vydání

- ◆ vlastnictví, bytové spoluvlastnictví
- ◆ sousedská práva
- ◆ právo stavby
- ◆ správa cizího majetku

ZKUŠENOSTI  
Z PRAXE



Rödl & Partner

PRO KAŽDÉHO  
PRÁVO §

### **JUDr. Petr Novotný, Ph.D.**

Většinu svého profesního života se zabývá obchodním a finančním právem. Více než dvacet let je činný jako vedoucí partner advokátní kanceláře Rödl & Partner v České republice. Vedle toho působí též na katedře finančního práva Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Je autorem nebo spoluautorem řady odborných publikací, učebnic i článků.

### **JUDr. Monika Novotná**

Od absolvování Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze se věnuje advokacii, od roku 1993 spolupracuje s advokátní kanceláří Rödl & Partner. Zaměřuje se především na občanské, obchodní a daňové právo. Působí jako členka Kontrolní rady České advokátní komory a zkušební komisař pro advokátní zkoušky v oboru obchodního práva. Je autorkou nebo spoluautorkou několika odborných publikací a řady vědeckých i populárně naučných článků. Věnuje se rovněž přednáškové činnosti. Je nositelkou ocenění Právník roku 2016 v oboru finančního práva.

### **Mgr. Kristina Kedroňová**

Je absolventkou Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. S advokátní kanceláří Rödl & Partner aktivně spolupracuje od roku 2013 na pozici spolupracující advokát. Zaměřuje se především na občanské a obchodní právo. Je autorkou několika odborných článků na téma zaměřené na rekodifikaci soukromého práva.

### **JUDr. Ilona Černochová, roz. Štrosová, LL.M.**

Absolvovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a dále postgraduální studium práva na univerzitě v německém Pasově. Je advokátkou a v současné době se specializuje na právo nemovitostí. Pravidelně se věnuje publikační činnosti.

### **Mgr. Monika Štýsová**

Právnickou fakultu Univerzity Palackého v Olomouci absolvovala v roce 2001. Do roku 2015 působila jako advokátka u Rödl & Partner, kde se zaměřovala na občanské, obchodní a farmaceutické právo. V současné době je akviziční manažerkou, i nadále se věnuje oblasti nemovitostí a M & A. Je autorkou nebo spoluautorkou řady vědeckých i populárně naučných článků.

---

Na odborné podpoře této publikace se podílela společnost **Rödl & Partner**.

Společnost Rödl & Partner patří v České republice k jedné z nejvýznamnějších mezinárodních poradenských společností. Poskytuje služby ve všech oblastech podnikání; dovede propojit právní, daňové, auditorské, účetní a podnikové poradenství, a to díky svým poradcům všech uvedených oborů, kterých je více než tři sta dvacet. V České republice působí od roku 1991, pobočky má v Praze a Brně.

S dlouholetými zkušenostmi zná Rödl & Partner požadavky a možnosti českého trhu. Respektuje přeshraniční zájmy klienta, místní poměry a zároveň zajišťuje vysoký a jednotný standard poskytovaných služeb. Na základě úzké interdisciplinární spolupráce poradců na národní i mezinárodní úrovni nabízí společnost ucelený soubor poradenských služeb šitých na míru. Tímy složené z českých i zahraničních odborníků poskytují komplexní poradenství v národním i mezinárodním kontextu.

Rödl & Partner je držitelem prestižního ocenění Právnická firma roku v letech 2012 až 2016 v oboru daňového práva.

Celosvětově je kancelář zastoupena 108 pobočkami v 50 průmyslových zemích. Silnou pozici zaujímá především na trhu ve střední, východní a západní Evropě, ale i v Asii a USA.

Petr Novotný, Monika Novotná,  
Kristina Kedroňová, Ilona Štrosová,  
Monika Štýsová

# **VLASTNICTVÍ A VĚCNÁ PRÁVA**

**2., aktualizované vydání**

Grada Publishing

PRO KAŽDÉHO  
PRÁVO §

**Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy**

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována ani šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.*

*Edice Právo pro každého*

**JUDr. Petr Novotný, Ph.D, Mgr. Kristina Kedroňová,  
JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová,  
JUDr. Monika Novotná**

**Nový občanský zákoník  
Vlastnictví a věcná práva  
2., aktualizované vydání**

Vydala GRADA Publishing, a.s.  
U Průhonu 22, Praha 7  
tel.: 234 264 401, fax: 234 264 400  
[www.grada.cz](http://www.grada.cz)  
jako svou 6692. publikaci

Realizace obálky Michal Němec  
Sazba Jan Šístek  
Odpovědná redaktorka Ing. Michaela Průšová  
Počet stran 168  
Druhé vydání, Praha 2014, 2017  
Vytiskla tiskárna Tisk Centrum, s.r.o, Moravany

---

© GRADA Publishing, a.s., 2017

ISBN 978-80-271-9947-1 (ePub)  
ISBN 978-80-271-9946-4 (pdf)  
ISBN 978-80-271-0610-3 (print)

# Obsah

Úvod .....	11
Předmluva k 2., aktualizovanému vydání .....	12
<b>Kapitola 1 Pojem věci, členění věcí, věcná práva .....</b>	<b>13</b>
i. Věci a jejich rozdělení .....	13
<i>Rozdělení věcí</i> .....	14
<i>Věci hmotné a nehmotné, ovladatelné přírodní síly</i> .....	14
<i>Věci nemovitě a movité</i> .....	15
<i>Věci zastupitelné</i> .....	15
<i>Zužitelná věc</i> .....	16
<i>Hromadná věc</i> .....	16
<i>Obchodní závod, rodinný závod</i> .....	16
<i>Pobočka a odštěpný závod</i> .....	17
<i>Obchodní tajemství</i> .....	18
<i>Součást věci</i> .....	18
<i>Příslušenství</i> .....	21
<i>Cenné papíry</i> .....	21
<i>Zastupitelné cenné papíry</i> .....	22
<i>Forma cenného papíru</i> .....	22
<i>Emise cenného papíru</i> .....	23
<i>Vydání cenného papíru</i> .....	23
<i>Stejnopisy</i> .....	23
<i>Kupón a talón</i> .....	23
<i>Hromadná listina</i> .....	24
<i>Zaknihované cenné papíry</i> .....	24
<i>Evidence zaknihovaných cenných papírů</i> .....	25
<i>Přeměna zaknihovaných a listinných papírů</i> .....	25
ii. Věcná práva .....	28
<i>Věřejný seznam</i> .....	28
<i>Věcná práva zapsaná ve veřejném seznamu</i> .....	29
<i>Nesoulad zapsaného a skutečného stavu</i> .....	30

<b>Kapitola 2 Držba .....</b>	<b>33</b>
i. Co je to držba .....	33
<i>Výklad pojmosloví „faktické ovládní“ a „vůle držet“ .....</i>	<i>34</i>
ii. Kdo může být držitelem .....	35
iii. Co lze držet .....	35
iv. Okamžik a způsob nabytí držby .....	35
v. Aspekty držby .....	36
<i>Řádná držba .....</i>	<i>36</i>
<i>Poctivá a nepoctivá držba (skutkový a právní omyl) .....</i>	<i>36</i>
<i>Kdy se poctivý držitel stává nepoctivým .....</i>	<i>37</i>
<i>(Ne)poctivá držba a nároky držitele vlastnického práva .....</i>	<i>38</i>
<i>Pravá držba .....</i>	<i>39</i>
<i>Ochrana pravé, poctivé a řádné držby .....</i>	<i>39</i>
vi. Ochrana držby .....	40
<i>Ohrožení držitele pozemku prováděním nebo odstraňováním stavby .....</i>	<i>41</i>
<i>Lhůty pro podání (posesorní) žaloby na ochranu nebo uchování držby .....</i>	<i>42</i>
vii. Zánik držby .....	42
<b>Kapitola 3 Vlastnictví, nabytí vlastnictví, vydržení, převod vlastnictví .....</b>	<b>43</b>
i. Co lze vlastnit .....	43
ii. Práva a povinnosti (zákazy) vlastníka .....	44
<i>Závažné rušení práva nad míru přiměřenou poměrům .....</i>	<i>45</i>
iii. Ochrana vlastnického práva – vlastnické žaloby .....	45
<i>Reivindikační žaloba .....</i>	<i>46</i>
<i>Co lze reivindikační žalobou požadovat .....</i>	<i>47</i>
<i>Rozhodnutí soudu .....</i>	<i>48</i>
<i>Negatorní žaloba .....</i>	<i>48</i>
<i>Formulace nároku v žalobě .....</i>	<i>48</i>
<i>Rozhodnutí soudu .....</i>	<i>48</i>
<i>Ochrana domnělého vlastníka a publiciánská žaloba .....</i>	<i>49</i>
iv. Přírůstky .....	49
<i>Přírůstky movité věci .....</i>	<i>50</i>
<i>Umělé přírůstky .....</i>	<i>50</i>
<i>Zpracování .....</i>	<i>51</i>
<i>Smísení .....</i>	<i>51</i>
<i>Stavba .....</i>	<i>52</i>
<i>Přestavek .....</i>	<i>53</i>

v. Vydržení .....	54
<i>Kdo nemůže vydržet vlastnické právo</i> .....	55
<i>Mimořádné vydržení</i> .....	55
vi. Nabytí vlastnického práva převodem .....	55
<i>Převod vlastnictví k movité věci</i> .....	56
<i>Nabytí nemovitých věcí</i> .....	57
vii. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného (od nevladníka) .....	57
<b>Kapitola 4 Omezení vlastnického práva</b> .....	<b>59</b>
i. Ochrana sousedských práv .....	59
ii. Vstup na cizí pozemek a vydání movitých věcí na cizích pozemcích .....	60
iii. Plody ze stromů a keřů, přesahující větve a kořeny .....	61
iv. Stromy u společné hranice pozemků .....	61
v. Opora pozemků .....	61
vi. Voda, sníh a led .....	62
vii. Stavba na sousedním pozemku .....	62
viii. Vstup na sousední pozemek, užívání sousedního pozemku a prostoru nad nebo pod ním .....	62
ix. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva .....	63
<b>Kapitola 5 Nezbytná cesta, rozhrady</b> .....	<b>65</b>
i. Nezbytná cesta .....	65
ii. Rozhrada .....	67
<b>Kapitola 6 Přivlastnění</b> .....	<b>69</b>
<b>Kapitola 7 Nález</b> .....	<b>71</b>
i. Panství nad věcí .....	72
ii. Povinnost nálezce .....	72
iii. Postup při nálezce .....	73
iv. Správa nalezené věci .....	74
v. Věci skryté .....	75
<b>Kapitola 8 Spoluvlastnictví, správa společné věci</b> .....	<b>77</b>
i. Pojem spoluvlastnictví .....	77
ii. Ochrana spoluvlastnictví .....	78
iii. Vznik spoluvlastnictví .....	79

iv. Spoluvlastnický podíl .....	80
v. Správa společné věci .....	81
vi. Správce společné věci .....	83
vii. Oddělení ze spoluvlastnictví, zrušení spoluvlastnictví .....	86
viii. Ochrana třetích osob při rozdělování společné věci .....	89
ix. Odklad zrušení spoluvlastnictví .....	90
x. Přídavné spoluvlastnictví .....	91
xi. Správa věci v přídavném spoluvlastnictví .....	91
<b>Kapitola 9 Byty a jejich spoluvlastnictví .....</b>	<b>93</b>
i. Vznik jednotky .....	94
<i>Prohlášení</i> .....	95
<i>Výstavba domu s jednotkami</i> .....	96
ii. Práva a povinnosti vlastníka jednotky .....	97
iii. Převod jednotky .....	99
iv. Správa domu a pozemku .....	99
<i>Správce</i> .....	100
<i>Správa domu společenstvím vlastníků jednotek</i> .....	101
<i>Založení a fungování společenství vlastníků jednotek</i> .....	101
<i>Orgány společenství vlastníků jednotek, hlasování v nich</i> .....	103
<i>Zrušení společenství vlastníků</i> .....	105
v. Zrušení bytového spoluvlastnictví .....	106
vi. Společná ustanovení pro správu domu a SVJ .....	106
<b>Kapitola 10 Právo stavby .....</b>	<b>107</b>
i. Pojem práva stavby .....	107
ii. Doba trvání práva stavby .....	108
iii. Vznik a zánik práva stavby .....	109
<b>Kapitola 11 Služebnosti a věcná břemena .....</b>	<b>113</b>
i. Služebnosti .....	113
ii. Pozemkové služebnosti .....	117
<i>Služebnost inženýrské sítě</i> .....	117
<i>Opora cizí stavby</i> .....	117
<i>Služebnost okapu a právo na svod dešťové vody</i> .....	118
<i>Právo na vodu</i> .....	118
<i>Služebnost rozlivu</i> .....	119



<i>Služebnost stezky, průhonu a cesty</i> .....	119
<i>Právo pastvy</i> .....	120
iii. Uživací právo .....	121
iv. Poživací právo .....	122
v. Služebnost bytu .....	125
vi. Zánik služebností .....	126
vii. Reálná břemena .....	127
<b>Kapitola 12 Zástavní právo</b> .....	<b>129</b>
i. Vznik zástavního práva .....	130
<i>Způsobilost pohledávky být zajištěna zástavním právem</i> .....	130
<i>Způsobilý předmět zástavního práva</i> .....	130
<i>Právní skutečnost požadovaná ke vzniku zástavního práva</i> .....	130
<i>Zástavní smlouva</i> .....	130
<i>Vznik zástavního práva na základě dalších skutečností</i> .....	133
<i>Zástavní právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci</i> .....	134
<i>Zákonné zástavní právo</i> .....	134
ii. Druhy zástav .....	134
<i>Movitá věc</i> .....	134
<i>Nemovitá věc</i> .....	135
<i>Věc hromadná</i> .....	135
<i>Podíl v korporaci</i> .....	135
<i>Cenný papír</i> .....	136
<i>Pohledávka</i> .....	137
iii. Rozsah zástavního práva .....	139
iv. Práva a povinnosti ze zástavního práva .....	140
v. Výkon zástavního práva .....	141
vi. Výkon zástavního práva při více zástavních věřitelích .....	143
vii. Zánik zástavního práva .....	145
<b>Kapitola 13 Zadržovací právo</b> .....	<b>149</b>
<b>Kapitola 14 Správa cizího majetku</b> .....	<b>151</b>
i. Prostá a plná správa cizího majetku .....	152
ii. Práva a povinnosti správce vůči beneficiantovi .....	153
iii. Práva a povinnosti správce vůči třetím stranám .....	154
iv. Inventář, jistota a pojištění .....	155

v. Společná správa .....	156
vi. Obezřetné investice .....	157
vii. Skončení správy .....	159
viii. Svěřenský fond .....	160
<i>Založení svěřenského fondu</i> .....	162
<i>Svěřenský správce</i> .....	163
<i>Obmyšlený</i> .....	164

# Úvod

V této publikaci se budeme věnovat oblasti vlastnictví a věcných práv, kde přinesl nový občanský zákoník také spoustu změn. V úvodní části se vrátíme trochu k terminologii a vysvětlíme si pojem věci a rozdělení věcí. Je zapotřebí si totiž uvědomit, že nový občanský zákoník mezi věci řadí i nehmotné statky, např. práva nebo obchodní tajemství. Za věci jsou považovány ovladatelné přírodní síly i cenné papíry.

Základní novinkou nového občanského zákoníku je zavedení zásady *superficies solo cedit* do občanského práva – od 1. ledna 2014 se tak stavby stávají součástí pozemku, na kterém jsou postaveny. Vzhledem k tomu, že mnohdy bude praktické oddělení vlastnického práva k pozemku a k budově na něm stojící, upravuje nový občanský zákoník zvláštní právo stavby.

Věci souvisí s věcnými právy – z logiky věci vyplývá, že věcná práva jsou práva fyzických nebo právnických osob, vztahující se k věcem. Základním lidským právem, kterému přiznává ochranu nejen občanský zákoník, ale už Listina základních práv a svobod, je vlastnické právo. Toto právo je také základním věcným právem, kterým se budeme zabývat. Vysvětlíme si obsah vlastnického práva, čím může být vlastník při výkonu svého vlastnického práva omezen – zde je zapotřebí upozornit především na sousedská práva, jejichž úpravě občanský zákoník věnuje pozornost. Vysvětlíme si způsoby nabytí vlastnického práva i to, jak se postavit k věci, kterou někdo ztratil nebo zahodil.

Vedle vlastnického práva je nutné objasnit také držbu – zatímco dosavadní občanský zákoník pracoval s držbou věci, nový občanský zákoník vychází z držby práva.

Další skupinu věcných práv tvoří věcná práva k věci cizí, např. věcná břemena (tedy služebnosti a reálná břemena) nebo zástavní právo. I těmto věcným právům se v naší publikaci věnujeme.

Nový občanský zákoník upravuje vlastnické právo a ostatní věcná práva podrobněji než předcházející občanský zákoník z r. 1964. Je to pochopitelné – zatímco předcházející předpis vycházel z názoru, že hlavním vlastníkem má být stát, nový občanský zákoník upravuje vlastnické právo ve shodě s jeho významem základního lidského práva. Právě proto je důležité seznámit se s novou právní úpravou a vědět, jak právně jednat takovým způsobem, abych chránil své vlastnické právo a současně nerušil výkon práv ostatních osob.

Petr Novotný

## Předmluva k 2., aktualizovanému vydání

Vlastnické právo, právo vlastnit věc a rozhodovat o jejím osudu, je ústavně chráněným lidským právem. Nikdo nesmí být zbaven svého vlastnického práva proti své vůli jinak než na základě zákona a způsobem stanoveným zákonem. Vlastnické právo však současně i zavazuje. S vlastnictvím je spojena i odpovědnost vlastníka. Svě vlastnické právo tak musí každý vykonávat s ohledem na ostatní vlastníky a vůbec účastníky právních vztahů – typické je to například v sousedských vztazích.

Odpovědi na základní právní otázky spojené s vlastnictvím a držbou tak, jak je upravuje občanský zákoník, který po třech letech jeho účinnosti již nemůžeme označovat jako „nový“, se snaží přinést tato publikace. V aktualizovaném vydání jsme reagovali na vývoj právní teorie a nejnovější soudní rozhodnutí i novelu týkající se (znovu)zavedení předkupního práva spoluvlastníků nemovité věci a úpravy svěřenských fondů. Proto věříme, že i nadále bude užitečným pomocníkem všem, kdo se potřebují orientovat v právní úpravě vlastnického práva.

Praha, srpen 2017

Petr Novotný

# Kapitola 1 Pojem věci, členění věcí, věcná práva

**Pozemek, automobil, voda a vítr, pohledávka, akcie, obchodní závod nebo třeba uštěřížené vlasy mají jedno společné – podle nového občanského zákoníku jsou to věci. Proto se blíže podíváme na to, co všechno vlastně věci v právním smyslu jsou, jak je zákon člení a jaká věcná práva může každý k věci nabýt.**

## i. Věci a jejich rozdělení

*Věcná práva neboli absolutní majetková práva, kterými se budeme v této publikaci zabývat, jsou práva vztahující se k věcem. Proto má pro vymezení věcných práv zásadní význam samotná definice věcí. V oblasti pojmového vymezení a členění věcí přináší občanský zákoník poměrně zásadní změny oproti předchozí právní úpravě. Věci v právním smyslu je vše, co slouží potřebě lidí (a je odlišné od osoby). Věci se dělí podle různých kritérií – na hmotné a nehmotné, movité a nemovité. Význam mají také pojmy zastupitelná věc, zužitvatelná věc nebo hromadná věc. Do právní úpravy věcí je zahrnuta také právní úprava obchodního závodu, pobočky a cenného papíru. Revoluční změna se týká vymezení nemovitých věcí. Součástími pozemku totiž už nejsou jen trvalé porosty, ale také stavby, pokud stavba stojí na pozemku jejího vlastnictví.*

Diskontinuita nového civilního práva se neprojevuje jen v uplatnění zásady superficies solo cedit, kterou předchozí občanský zákoník neuznával, ale též ve zcela novém vymezení věci v právním smyslu. Široce formulovanou kategorií tzv. nehmotných věcí se totiž jako věc v právním vztahu chová daleko více předmětů – pro to, aby se předmět (objekt) stal věcí, totiž postačuje, že nejde o člověka ani právnickou osobu a že tento předmět slouží potřebě lidí. Zásadní novinkou tak je, že se do kategorie věcí dostaly takové objekty, jako je pohledávka, podíl na obchodní korporaci nebo třeba obchodní tajemství.

Uvedli jsme, že za věc v právním smyslu je považováno vše, co slouží potřebě lidí a je odlišné od osoby. Pokud je věc určená k obecnému užívání, jde o veřejný statek. Takovým veřejným statkem může být třeba veřejná komunikace, park apod.

Každá věc má svoji hodnotu. Pokud hodnotu věci vyjádříme v penězích, jde o cenu. Zásadně platí, že u každé věci je možné určit její obvyklou cenu. To je taková cena, za kterou by bylo možné pořídit totožnou nebo podobnou věc v daném místě a čase. To ale neznamená, že by si např. ve smluvních vztazích nemohly strany domluvit jinou cenu věci, než je právě cena obvyklá. Dokonce i v případě náhrady škody může být cena věci, určující

rozsah poskytované náhrady škody, stanovena jako *mimořádná cena* – tedy taková cena, při které se zohlední zvláštní poměry nebo zvláštní obliba. Při určení mimořádné ceny se tedy zohlední náhodné vlastnosti věci, které mají význam zpravidla jen pro jejího vlastníka. Předmět objektivně nepatrné ceny totiž může mít díky vzpomínkám a emočním vazbám určitého člověka k tomuto předmětu právě pro něj daleko vyšší „cenu“, než je cena obvyklá. Hrníček po babičce má mimořádnou cenu jen a pouze pro jejího vnuka, pro jiného to může být bezcenný kousek porcelánu. Pokud by však někdo takový předmět zničil ze svévolje nebo škodolibosti, musí poškozenému nahradit nejen cenu obvyklou, ale právě také cenu zvláštní obliby, tedy mimořádnou.

Některé věci mohou poskytovat *plody a užitky*. Plodem je to, co věc poskytuje pravidelně ze své přirozené povahy, tedy typicky úroda zemědělských plodin. Plod věc poskytuje, ať se o to člověk přičiní, či nikoli. Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy – užitkem plynoucím z nemovitosti může být nájemné, užitkem plynoucím z peněz jsou úroky.

Vedle definice věci občanský zákoník vymezuje také to, *co se za věc nepovažuje*. V první řadě tak věcí není lidské tělo ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny. Výjimku představuje taková část lidského těla, kterou lze oddělit bezbolestně bez znečistivění a která se přirozenou cestou obnovuje – např. vlasy – na ty se hledí jako na věc movitou a mohou být jinému přenechány i za odměnu.

Věcí není rovněž živé zvíře. Občanský zákoník vychází totiž z toho, že živé zvíře je smysly nadaný tvor a jako takový má zvláštní význam a hodnotu. Živé zvíře tedy přestalo být věcí v právním smyslu a je zcela specifickým předmětem právních vztahů. Pouze v tom rozsahu, v jakém to neodporuje jeho povaze, se na živé zvíře budou aplikovat pravidla upravující věci. Zákonodárce vycházel z úvahy, že by bylo v rozporu s povahou zvířete jako živého tvora použít jako zástavu psa lpícího na svém pánovi s tím, že pes bude předán zástavnímu věřiteli jako osobě zvířeti cizí a vystaven stresu. Tak např. bude možné uzavřít o prodeji štěněte kupní smlouvu podobně, jako by to věc byla.

Další důležité pojmy, které definuje občanský zákoník, jsou *majetek* a *jmění*. Majetek osoby tvoří souhrn všeho, co této osobě patří. Jmění osoby představuje souhrn jejího majetku a jejích dluhů.

## **Rozdělení věcí**

### **Věci hmotné a nehmotné, ovladatelné přírodní síly**

Věci v právním smyslu můžeme dělit podle různých kritérií. Tím prvním kritériem je dělení věcí na *hmotné a nehmotné*. Hmotná věc má povahu samostatného předmětu, je to tedy něco, co můžeme zjistit svými smysly, „ohmatat si“. Hmotnou věcí jsou suroviny i výrobky z nich, plody oddělené od rostliny apod. Hmotné věci jsou tedy to, co by za věc běžně každý člověk považoval. Zákon za hmotné věci prohlašuje také *ovladatelné přírodní*

*síly*, pokud se s nimi obchoduje. Takovou ovladatelnou přírodní silou, která je předmětem obchodování, je např. elektrická energie nebo teplo. Věci bez hmotné podstaty a práva, jejichž povaha to připouští, zákon považuje za nehmotné věci. Nehmotnou věcí by tak bylo např. autorské právo.

## Věci nemovité a movité

Velmi významné je rozdělení na věci *nemovité a movité*. Zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě) se samozřejmě odráží ve vymezení nemovitých věcí a jejich součástí. Nemovitou věcí jsou v první řadě pozemky. Postavení nemovitých věcí občanský zákoník dále přiznává podzemním stavbám se samostatným účelovým určením (např. podzemní garáže, pokud by stavbu tvořily právě pouze tyto podzemní garáže), věcná práva k nim a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Všechny ostatní věci jsou věci movité.

Z uvedeného vymezení je zřejmé, že nadzemní stavby nejsou samostatnou nemovitou věcí ani v případě, kdy jsou ve vlastnictví jiné osoby, než je vlastník pozemku. Od 1. 1. 2014 má vlastník stavby na cizím pozemku toliko *právo stavby*. Toto právo stavby je věc nemovitá a stavba, vyhovující právu stavby, je jeho součástí. Vzhledem k tomu, že za nemovitosti jsou výslovně prohlášena také věcná práva k nemovitým věcem, budou za nemovitě věci považovány např. služebnosti. Za nemovitě věci jsou zákonem prohlášeny také jednotky (byty nebo nebytové prostory), vymezené v budově. Vlastník bytu je tak s bytem oprávněn disponovat shodně jako s věcí nemovitou, s omezeními vyplývajícími ze specifické povahy jednotky jako samostatné věci v právním smyslu (např. se k jednotce váže spoluvlastnické právo ke společným částem nemovitě věci, v níž je jednotka vymezena).

## Věci zastupitelné

Dosavadní občanskoprávní předpisy a judikatura konstruovaly věci určené druhově v protikladu s věmi vymezenými individuálně – např. stádo ovcí a jedna konkrétní ovce. Terminologie nového občanského zákoníku tyto věci označuje jako *věci zastupitelné* a definuje je jako movité věci, které mohou být nahrazeny jinou věcí téhož druhu. Typickým příkladem zastupitelné věci bude uhlí, brambory, ale také třeba peníze. Ostatní věci zákon prohlašuje za nezastupitelné. V případě pochybností se musí věc posoudit podle zvyklostí – uvedli jsme např., že za zastupitelnou věc budou považovány peníze. Pokud někomu půjčí finanční částku v hotovosti – peníze – bude požadovat vrácení stejné částky, ale zpravidla mu bude jedno, že nejde o tytéž bankovky či mince, které při poskytnutí půjčky svému dlužníkovi předal. V tomto případě tak mohly být půjčené peníze nahrazeny jinými (stejného druhu a ve stejné hodnotě). Můžeme si však představit případ, kdy i peníze budou věcí nezastupitelnou, např. sběratelské bankovky nebo mince. Mezi zastupitelné věci se řadí i zastupitelné cenné papíry (např. akcie), které mohou být nahrazeny hromadnou listinou.

## **Zužitelná věc**

Movitá věc může být *věcí zužitelnou*. Tou je taková movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení. Zužitelnou věcí budou proto např. suroviny, voda, energie, potraviny. Za zužitelné věci jsou však prohlášeny také věci, které jsou v nějakém skladu nebo jiném souboru, jsou určeny k tomu, aby byly prodávány jednotlivě, a takové určení je také v souladu s jejich běžným užitím. Skladové zásoby zboží určeného k maloobchodnímu prodeji tak budou tvořit zužitelné věci. Ostatní věci, tedy ty věci, které nejsou zužitelné, jsou nezužitelné.

## **Hromadná věc**

Další zákonná definice vymezuje *hromadnou věc*. Hromadnou věc tvoří soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, který je považován za jeden předmět – tvoří tedy jeden celek, který má jedno společné označení. Vedle společného označení se vyžaduje, aby mezi jednotlivými prvky hromadné věci existovalo nějaké společné pojítko. Takovou hromadnou věcí by byl např. pytel brambor, ale také sbírka známek nebo knihovna. Nejvyšší soud např. konstatoval, že soubor jednotlivých dílů nábytku v počtu, provedení a uspořádání tvořícím účelový, stylový nebo architektonicky jednotný celek, určený k vybavení zcela konkrétní místnosti nebo sloužící ke zvláštnímu účelu, je věcí hromadnou, nelze-li jeho jednotlivé díly odstranit, aniž by došlo k narušení jednoty celku. Skutečnost, že soubor nějakých předmětů tvoří společně hromadnou věc, nebrání jeho vlastníkovi, aby disponoval samostatně i s jednotlivými částmi tvořícími hromadnou věc – vlastník tak může ze své sbírky známek vybrat jednu a tu někomu darovat. Nevyžaduje se tedy, aby vlastník disponoval vždy s hromadnou věcí jako celkem – důležité je, že to ze své vůle udělat může. Právní význam hromadné věci ale spočívá v tom, že s ní vlastník může disponovat jedním jednáním, aniž by bylo nezbytné jednotlivé předměty specifikovat – může tak např. prodat jídelní servis pro 12 osob, aniž by bylo nezbytné vymezovat jeden každý talíř, který je jeho součástí.

## **Obchodní závod, rodinný závod**

Novou terminologii přináší občanský zákoník také při vymezení *obchodního závodu*. Definice pojmu obchodní závod v podstatě odpovídá současné definici podniku. Předchozí termín „podnik“ zákon opustil kvůli rozpornému využití tohoto pojmu v evropské úpravě – ta totiž jako „podnik“ označuje podnikající osobu, tedy podnikatele. Obchodní závod (v dalších pasážích používá občanský zákoník také zkratku „závod“) vymezuje jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží provozování jeho činnosti. Obchodní závod tak má každý podnikatel, bez ohledu na to, zda jde o fyzickou osobu nebo



o právnickou osobu. Občanský zákoník stanoví vyvratitelnou domněnku (tzn. je připuštěn důkaz opaku), že závod tvoří vše, co zpravidla slouží jeho provozu.

Novinkou, kterou občanský zákoník přináší, je tzv. *rodinný závod*. Je to závod, ve kterém pracují společně členové rodiny – manželé, jejich příbuzní do třetího stupně (teta, synovec) nebo osoby sešvagřené až do druhého stupně (otec švagra). Podmínkou je, aby závod byl ve vlastnictví některé z těchto osob, zpravidla tedy půjde o závod fyzické osoby samostatně výdělečně činné (podnikatele). Podle zákonného příkazu se pak členové rodiny, kteří trvale pracují pro rodinu nebo pro rodinný závod, podílejí na zisku ze závodu i na přírůstcích závodu v míře, která odpovídá druhu a rozsahu jejich práce. Tohoto práva se mohou členové rodiny vzdát jen prohlášením ve formě notářského zápisu (veřejné listiny). Stejně tak i veškerá rozhodnutí týkající se rodinného závodu přesahující běžné hospodaření a rozhodnutí o použití zisku z rodinného závodu podléhá souhlasu většiny hlasů členů rodiny zúčastněných na provozu rodinného závodu. Tak tedy zbývající členové rodiny mohou při rozhodnutích týkajících se rodinného závodu přehlasovat toho člena rodiny, který je jediným vlastníkem závodu. Účastenství na rodinném závodu může vzniknout jen členovi rodiny. Pokud už rodinný závod existuje, je možné přijmout nového člena rodiny jen se souhlasem všech ostatních členů, kteří se už provozu rodinného závodu účastní. Rodinný závod je upraven v části druhé občanského zákoníku, věnované rodinnému právu. Obchodní závod je jednou z věcí hromadných – již samo jmění, které je určujícím prvkem obchodního závodu, je věcí hromadnou. Důsledkem toho je umožnění dispozic s obchodním závodem jako celkem, bez nutnosti vymezovat jeho jednotlivé součásti. Nejvyšší soud dokonce dospěl k závěru, že při prodeji závodu, jehož součástí jsou listinné cenné papíry, není k převodu těchto cenných papírů na kupujícího potřebný indosament ani splnění dalších podmínek, které jsou nezbytné při samostatném převodu cenných papírů.

## **Pobočka a odštěpný závod**

Obchodní závod může být složen z více *poboček* – podle dosavadní terminologie jde o část podniku, resp. organizační složku. Část závodu je považována za pobočku, pokud splňuje podmínku hospodářské a funkční samostatnosti a pokud o ní podnikatel rozhodl, že se stane pobočkou. Pobočku bude možné zapsat také do obchodního rejstříku. Taková pobočka se nazývá *odštěpný závod*. Vedoucí odštěpného závodu má podobné postavení jako dnešní vedoucí organizační složky zapsané do obchodního rejstříku – je oprávněn k zastupování podnikatele ve všech záležitostech týkajících se odštěpného závodu. Oprávnění k zastupování podnikatele vzniká vedoucímu odštěpného závodu ode dne, ke kterému byl jako vedoucí zapsán do obchodního rejstříku.

## Obchodní tajemství

V rámci právní úpravy závodu a pobočky upravuje občanský zákoník také institut *obchodního tajemství*. Úprava obchodního tajemství je zařazena do části pojednávající o věcech, protože obchodní tajemství je chápáno jako nehmotná věc. Za obchodní tajemství není považována každá informace, týkající se závodu. Musí se jednat o informaci konkurenčně významnou, určitelnou (tedy konkrétní), ocenitelnou (informace musí mít alespoň potenciální majetkovou hodnotu). Taková informace je obchodním tajemstvím za podmínky, že není v příslušných obchodních kruzích běžně dostupná a dále za podmínky, že její vlastník (podnikatel) odpovídajícím způsobem zajišťuje její utajení. Povinně zveřejňované údaje nebo z jiného důvodu veřejně známé skutečnosti tak nemohou tvořit předmět obchodního tajemství. Soudní dvůr EU dospěl k závěru, že informace lze za obchodní tajemství podle unijního práva považovat pouze, jedná-li se o informace týkající se obchodní činnosti podniku, jejichž zveřejnění by mohlo způsobit podniku vážnou újmu. Musí se rovněž jednat o informace, které jsou pro podnik důvěrné. V konkrétním případě pak SD EU konstatoval, že informace o zpoždění a odřeknutí spojů nejsou obchodním tajemstvím.

## Součást věci

*Už v rámci objasnění nového pojetí nemovitých věcí jsme se setkali s termínem součást věci. Součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

Proč je vymezení součásti věci tak důležité? Věc totiž nelze zcizit jinak, než s veškerými jejími součástmi. Prodává-li někdo věc, automaticky prodává všechny součásti věci. Jakmile je cizí věc zabudována do jiné věci (tzv. věci hlavní) a stane se její součástí, stává se vlastník věci hlavní také vlastníkem zabudované součásti, tak např. typickou součástí automobilu jsou kola. Pokud někdo koupí automobil, automaticky předpokládá, že jej kupuje také s koly a vlastník by nemohl namítat, že kola k autu nepatří a že by je musel prodat samostatně. U některých věcí, zejména nemovitých, však určení součásti nemusí být tak jednoduché.

Řekli jsme si, že nemovitou věcí je pozemek. Součástí pozemku je ze zákona prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (zákon je označuje společným termínem „stavba“), s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Pokud by se podzemní stavba nestala samostatnou nemovitou věcí (nejedná se tedy o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením – viz výše), je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Takovou podzemní stavbou, která by byla součástí pozemku, může být např. vodovodní přípojka. Pokud jde o přípojku k budově, která je součástí pozemku, je součástí pozemku také tato vodovodní přípojka, a to i v té části, ve které vede pod nějakým jiným (i cizím) pozemkem. Vodovodní přípojka může jít z vodovodního řádu pod pozemkem ve vlast-

nictví obce (např. komunikace), dále pod pozemkem, který je zahradou a konečně pod pozemkem, který je zastavěnou plochou s budovou. V takovém případě bude vodovodní přípojka součástí posledně zmíněného, tedy zastavěného pozemku.

Pro vymezení stavby jako součásti pozemku má význam i to, kdy byla stavba zřízena. Stavba, která byla na pozemku zřízena před 1. lednem 2014 a byla k tomuto datu ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se totiž nestala součástí pozemku a je i nadále samostatnou nemovitou věcí (s tím, že vlastník pozemku a vlastník stavby vůči sobě navzájem mají zákonné předkupní právo). Přitom je důležité i vymezení stavby podle předchozí právní úpravy. Připomínáme právní názor Ústavního soudu, podle něhož je stavba nemovitostí pouze tehdy, je-li spojena se zemí pevným základem. Jde-li o stavbu spojenou se zemí pevným základem, či nikoliv, je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom „spojení se zemí pevným základem“ Ústavní soud charakterizuje tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, je v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách. Je zřejmé, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením.

Součástí pozemku je veškeré rostlinstvo na něm vzešlé, tedy dočasné i trvalé porosty.

Součástí nemovité věci může být také nějaké technické nebo technologické zařízení. Do současné doby představovalo určení toho, zda nějaká technologická linka je, či není součástí nemovitosti (do 31. 12. 2013 stavby, ve které byla instalována), složitý právní problém, na jehož řešení neexistoval jednoznačný návod. Problém vznikl zejména tam, kdy se mělo vlastnictví nemovitosti rozcházet s vlastnictvím technologické linky. Zákonné vymezení součásti věci totiž do současné doby nedávalo stranám žádný prostor, aby si nějak rozdělily vlastnictví nemovitosti a jiné věci, u které hrozilo, že se stane její součástí, smluvně ošetřily. Nejvyšší soud tak např. dospěl k závěru, že zabudovaná výrobní zařízení pěstitelské pálenice ve smyslu vyhlášky Ministerstva zemědělství o technických požadavcích na výrobu, skladování a zpracování lihu, jsou součástí pálenice, a nikoliv samostatnými věcmi. Nový občanský zákoník přináší v této věci změnu a umožňuje, aby si strany sjednaly, že nějaký stroj či jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovitosti, zapsané v katastru nemovitostí. Podmínkou je, že stroj bude ve vlastnictví jiné osoby, než je vlastník nemovitosti, a se souhlasem vlastníka nemovitosti bude do katastru nemovitostí zapsáno, že stroj není jeho vlastnictvím. Taková výhrada bude z katastru nemovitostí vymazána poté, co bude prokázáno, že se vlastník nemovitosti stal vlastníkem stroje. Tato zákonná úprava velmi napomáhá možnosti pronájmu nebo leasingu strojů,

stejně tak jako možnosti, aby si podnikatel instaloval své stroje do pronajaté nemovitosti. Ve všech těchto případech dosud existovalo riziko, že stroj bude v případě sporu považován za součást nemovitosti. Toto riziko bylo významné především v okamžiku, kdy se vlastník nemovitosti dostal do insolvence a práva ke stroji (jako součásti nemovitosti) vznesl insolvenční správce. Na druhé straně je uvedena úprava projevem zásady *vigilantibus iura scripta sunt* (právo je psáno pro bdělé), kterou jsme si vysvětlili v úvodní kapitole první části. Své riziko si totiž ošetří jen „bdělý“ vlastník stroje, ten, který si aktivně chrání svá práva. Pokud by vlastník stroje zákonně možnosti nevyužil, vystavuje se riziku, že jeho stroj bude posouzen jako součást nemovitosti a společně s nemovitostí např. prodán jiné osobě – která bude postupovat v důvěře v zápis v katastru nemovitostí, bude tudíž v dobré víře a její vlastnictví ke stroji nebude moci být úspěšně zpochybněno.

V praxi může dojít k tomu, že v nemovitosti byl původně umístěn stroj, který byl její součástí, a vlastník jej chce vyměnit za stroj, který si např. pronajal, který tedy v jeho vlastnictví není. Pokud má někdo k nemovitosti nějaké věcné právo zapsané do katastru nemovitostí, např. zástavní právo, které by mohlo být zápisem výhrady vlastníka stroje zkráceno, může proti zápisu výhrady vznést odpor – a v takovém případě by výhradu vlastnictví stroje nebylo možné do katastru nemovitostí zapsat. Pronajímatel stroje, který bude jednat jako bdělý podnikatel, tak bude před pronájmem stroje požadovat, aby mu vlastník nemovitosti dal souhlas se zápisem výhrady do katastru nemovitostí a pokud bude na nemovitosti váznout nějaké věcné právo třetí osoby, např. zmíněné zástavní právo, bude vyžadovat také zajištění souhlasu této třetí osoby.

Součástí pozemku nejsou tzv. liniové stavby, tedy např. vodovody, kanalizace, energetické nebo jiné vedení. Občanský zákoník je původně označoval termínem „inženýrské stavby“, což vytvářelo interpretační obtíže. Zde zákon respektuje praxi, při které je vlastníkem takových liniových staveb zpravidla jejich provozovatel nebo obec. Tyto osoby mají pak různé zákonem dané možnosti, jak si ošetřit právo provozování sítí na cizích pozemcích, včetně práva vstupu a vjezdu na tyto pozemky. Součástí liniových staveb jsou podle zákonné domněnky rovněž stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí – věcí hlavní je tedy v těchto případech liniová stavba a provozně související stavba je toliko jeho součástí. Tím, že zákonodárce při definici součásti liniové stavby postavil právní konstrukci na vyvratitelné domněnce, připustil důkaz opaku – pokud tedy vlastníkem související stavby nebo technického zařízení bude jiná osoba, než která je vlastníkem liniové stavby, nestává se daná stavba součástí liniové stavby a oddělené vlastnictví (dvou samostatných věcí) bude zachováno.

## Příslušenství

*Vedle své součásti může mít věc hlavní také své příslušenství. Za příslušenství se považuje vedlejší věc vlastnický náležející vlastníku věci hlavní, pokud je účelem vedlejší věci, aby byla trvale užívána společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.*

Právní povahu příslušenství neztrácí vedlejší věc ani tehdy, pokud byla od věci hlavní přechodně odloučena. Součástí věci jsme si vymezili na příkladu automobilu a jeho kol. Příslušenstvím věci – automobilu – pak může být sada náhradních pneumatik nebo volně připevnitelná navigace. Zatímco součást věci vždy sleduje právní osud věci hlavní, u příslušenství platí vyvratitelná právní domněnka – zásadně tedy platí, že se právní jednání a práva a povinnosti týkající se věci hlavní týkají také jejího příslušenství – ale je připuštěn důkaz opaku. Při prodeji věci hlavní tak bude záviset na dohodě smluvních stran, zda společně s věcí hlavní bude také prodáno příslušenství.

Za situace, kdy je součástí pozemku stavba, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku – podmínkou je opět tedy, aby vlastník pozemku byl vlastníkem těchto vedlejších věcí a současně, aby bylo hospodářským účelem těchto věcí jejich trvalé užívání společně se stavbou nebo pozemkem. Příslušenstvím tak může být např. zařízení na zavlažování zahrady, různé volně umístěné markýzy, ozdobné kameny nebo sochy na zahradě apod.

Věcí ve smyslu právním je také pohledávka. Příslušenstvím pohledávky jsou pak její úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. Pokud tedy říkáme, že věřitel má nárok, aby mu dlužník zaplatil jeho pohledávku včetně příslušenství, znamená to, že dlužník vedle jistiny musí hradit také úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s vymáháním pohledávky. Rovněž postoupena může být pohledávka včetně jejího příslušenství – v takovém případě opět získává postupník (jako nový věřitel) právo na zaplacení jistiny, úroků a úroků z prodlení i nákladů spojených s uplatněním postoupené pohledávky.

## Cenné papíry

*Mezi věci řadí občanský zákoník rovněž cenné papíry. Jako cenný papír označujeme listiny, se kterými je spojeno nějaké právo – a současně toto právo nelze uplatnit ani převést bez tohoto cenného papíru.*

To znamená, že právo je nějakým způsobem vtěleno do listiny – cenného papíru. Právě inkorporací práva do listiny se cenný papír odlišuje od ostatních soukromých nebo veřejných listin, které mohou sloužit jako důkaz práva. Tak např. směnka představuje cenný papír, jehož prostřednictvím se uplatní právo na zaplacení peněžní částky. Pokud by mělo dojít k převodu práva, je nutné směnku rubopisovat, tj. převést cenný papír.

Cenný papír může být v první řadě emitován jako zákonem upravený cenný papír – směnka, akcie apod. – a pak musí obsahovat ty náležitosti, které pro daný druh cenného papíru zákon vyžaduje. Zákonná úprava však nevylučuje, aby byl vydán i nějaký jiný