



DÍL TŘETÍ

VĚCNÁ
PRÁVA

Věcná práva

§ 1 Pojem věcných práv

1. **Věcná práva** (*iura in rem*) a z nich v první řadě **vlastnické právo jako věcné právo základní (mateřské) povahy tvoří jednu z klíčových částí celkového systému občanského práva, konkrétně subsystému majetkových práv** (to platí bez zřetele k tomu, jde-li o institucionální či pandektní, resp. jakkoliv smíšeným způsobem zvolený systém soukromého práva).

To je namístě, uváží-li se, že jsou to právě věcná práva, která poskytují odpověď na jednu z **ústředních otázek soukromého života lidí**, tj. komu určitá věc patří, kdo ji užívá, kdo z ní bere užitky a zejména kdo a jak s ní nakládá.

Věcná práva mají zcela zásadní společenský a právní význam. Proto jsou jako taková zařazena v **části třetí občanského zákoníku hned v hlavě druhé, označené „Absolutní majetková práva“ (§ 976 a násl.)**.

2. **Podstata věcných práv** spočívá v tom, že **oprávněná osoba má jejich prostřednictvím sama možnost v mezích zákona vykonávat přímé, resp. bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí bez jakéhokoliv zprostředkování jinou osobou**.

Obsah tohoto právního panství je určen buď všeobecně (vlastnické právo), kdy je oprávněná osoba – vlastník v mezích zákona oprávněna s věcí podle své vůle (libovolně) jakýmkoliv způsobem, a tedy co nejobšáhleji, nakládat, anebo zvláště (věcná práva k věci cizí), kdy je osoba oprávněna jen k určitému zvlášť vymezenému (částečnému) nakládání s věcí (např. pouze k přechodu přes cizí pozemek).

Již tímto přímým, resp. bezprostředním výkonem právního panství nad individuálně určenou věcí dochází k uspokojování životních potřeb oprávněné osoby, aniž by k tomu byla **zásadně potřebná součinnost** (spolupráce) jiných osob. K realizaci věcného práva postačí, **že oprávněnou osobu v možnosti**

přímého, resp. bezprostředního právního panství nad individuálně určenou věcí nikdo z třetích osob neruší, nýbrž naopak tento věcněprávní stav má povinnost respektovat.

3. Z výše uvedeného lze dovodit tyto **základní rysy věcných práv**:

- a) Jde o **absolutní majetková práva**, kterými oprávněná osoba v mezích zákona vykonává přímé, resp. bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí, přičemž všechny třetí osoby mají povinnost tento věcněprávní stav respektovat. Protože se tato povinnost týká všech třetích osob, je odůvodněné hovořit o tom, že věcná práva mají **absolutní povahu** (působí *erga omnes*), nestanoví-li zákon jinak (srov. dále).
- b) Všechny třetí osoby jsou vůči osobě oprávněné z věcného práva povětšinou **povinny nekonat (*non facere*), tj. buď se zdržet vlastního aktivního chování k věci anebo strpět chování osoby oprávněné z věcného práva**, a tak vytvářet potřebný právní prostor pro nerušené přímé, resp. bezprostřední právní panství oprávněné osoby. Respektování tohoto stavu může oprávněná osoba autoritativně vynucovat.
- c) Předmětem věcných práv jsou vždy **věci v právním smyslu** (v tom je také třeba hledat původ označení těchto práv jako věcných).

Věci v právním smyslu jsou podle § 489 chápány – na rozdíl od předchozích úprav v občanských zákonících č. 141/1950 Sb. a č. 40/1964 Sb. – **široce čili** nejen jako věci hmotné (movité, nemovité a přiměřeně i ovladatelné přírodní síly), nýbrž i jako věci nehmotné, tj. práva, zejména pohledávky, jakož i jiné věci nehmotné podstaty (např. patenty, ochranné známky, průmyslové vzory, investiční nástroje bez hmotné podstaty aj.) rozdílné od osoby a sloužící lidským potřebám.

U práv to však podle § 979 platí jen tehdy, připouští-li to jejich povaha, tj. musí jít o práva majetková (převoditelná), připouštějící trvalý (výkon vlastnického práva) či opakovaný výkon (např. služebnost v podobě čerpání vody ze studny souseda), a zároveň neplyne-li ze zákona něco jiného.

- d) **Věcná práva jsou tak neoddělitelně spjata s věcí** (hovoří se též o tom, že věcná práva na věci **lpí**). To znamená, že spolu s věcí přecházejí na jejího nabyvatele (srov. např. prodej věci zatížené zástavním právem).

4. Protože věcná práva jako základní druh absolutních práv mohou být podle § 977 založena jen **zákonem**, je jejich výčet v občanském zákoníku nutno chápat jako **taxativní** a zároveň jako **uzavřený** (*numerus clausus*). To znamená, že osoby soukromého práva nemohou mezi sebou svým právním

jednáním rozšířit počet typů věcných práv nad rámec zákona. Osoby soukromého práva si proto mohou sjednat jen ten z typů věcných práv, které stanoví zákon; jinou možnost ve věcněprávní oblasti – na rozdíl od závazkověprávní oblasti (srov. dále) – nemají (§ 1746 odst. 2).

5. Právní úprava věcných práv je zásadně **kogentní**. Podle § 978 se totiž osoby soukromého práva svým ujednáním (zásada autonomie vůle) mohou odchýlit od ustanovení třetí části občanského zákoníku (odchylka od kogentnosti úpravy). Má-li však mít takové ujednání účinky i vůči třetím osobám, musí to výslovně připouštět zákon; v opačném případě jsou takovým ujednáním vázány jen jeho strany (*ius inter partes*).

6. Věcná práva jako druh občanských majetkových práv **je třeba odlišovat od jiných druhů občanských majetkových práv**. Pomine-li se v této souvislosti další občanské majetkové právo, konkrétně dědické právo, které bylo kdysi – a někdy je ještě i dnes – neodůvodněně zahrnováno mezi věcná práva, je třeba věcná práva odlišit od druhé klíčové části systému občanských majetkových práv, tj. od **práv závazkových – obligačních** (*iura in personam*).

Základní úprava závazkových (obligačních) práv je v občanském zákoníku provedena **v části čtvrté označené jako „Relativní majetková práva“** (§ 1721 a násl.).

Zatímco u věcných práv, jak bylo již řečeno, je svoboda vůle osob soukromého práva při vzniku jejich typů omezena jejich zákonným výčtem, **u závazkových práv tomu tak při tvorbě jejich typů zásadně není** (smluvní strany si mohou sjednat jakýkoliv typ závazku – § 1746 odst. 2). Věcná práva, která sledují cíl uspokojovat životní potřeby oprávněných osob zpravidla dlouhodoběji, se realizují **již přímým, resp. bezprostředním právním panstvím** oprávněné osoby nad individuálně určenou věcí, aniž by k tomu bylo třeba – jako je tomu u závazkových (obligačních) práv – zásadně třeba **součinnosti** (kooperace) jiných osob. Prostřednictvím závazkových práv (založených např. kupní, směnnou, darovací, nájemní smlouvou, deliktem, popř. porušením smlouvy) dochází naopak k realizaci uspokojování životních potřeb oprávněné osoby jen ve vzájemné **součinnosti (kooperaci) s jinými osobami** (odůvodněně se proto v těchto případech hovoří o tom, že jde o práva vznikající pouze mezi stranami – *iura inter partes*).

V této souvislosti je však třeba dodat: čeho může osoba soukromého práva dosáhnout prostředky věcného práva, lze ve své podstatě dosíci i prostředky závazkového (obligačního) práva. Tak např. právo čerpat vodu ze studny na

pozemku souseda si mohou osoby sjednat buď jako závazek (obligaci), anebo jako věcné právo. V prvním případě, dojde-li ke změně vlastníka kteréhokoliv z pozemků, jeho převodem závazkový právní poměr zaniká. Žádný z dalších vlastníků obou pozemků není proto nadále ani zavázán, ani oprávněn z takto zaniklého závazkového poměru. Bylo-li však naopak toto právo čerpat vodu ujednáno mezi stranami jako věcné právo evidované ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), má kterýkoliv vlastník pozemku se studnou povinnost trpět, aby vlastník sousedního pozemku čerpal vodu ze studny, zatímco každý nový vlastník sousedního pozemku má právo vodu ze studny čerpat; to ovšem platí jen za předpokladu, že toto věcné právo čerpat vodu ze studny nebylo určeno jen pro určitou osobu.

7. Vzhledem k výše zmíněnému společenskému a právnímu významu a úloze věcných práv v systému občanských majetkových práv pro soukromý život lidí je zcela přirozené, že při jejich úpravě i ochraně je **opodstatněně kladen zvláštní důraz na uplatnění ústavně garantovaného principu právní jistoty**. Požadavek uplatnění tohoto principu vystupuje zvlášť výrazně do popředí zejména tehdy, týká-li se věcné právo **nemovitých věcí evidovaných ve veřejném seznamu**, konkrétně v **katastru nemovitostí** (zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon). V takových případech se totiž teprve zápisem nemovitostí do katastru nemovitostí (intabulací) nabývá k nemovitým věcem věcné právo, zejména vlastnické právo, právě tak jako např. i právo stavby, právo odpovídající věcnému břemeni aj.

Je však třeba dodat, že existují i **veřejné seznamy některých movitých věcí** – § 1102 (jako příklad lze uvést letecký rejstřík letadel, která jsou v něm zapsána); i v těchto případech se teprve zápisem do takového rejstříku nabývá k evidovaným movitým věcem věcné právo, zejména vlastnické právo.

Protože se např. i **patent či průmyslový vzor považují za věci v právním smyslu** (§ 489, § 496 odst. 2), jsou jejich převody spojeny se vznikem věcných práv až v důsledku zápisů do **patentového rejstříku** (zákon č. 527/1990 Sb., o vynálezech a zlepšovacích návrzích) či do **rejstříku průmyslových vzorů** (zákon č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů).

8. K zápisům do veřejného seznamu a k jejich funkci **lze obecně blíže uvést zejména:**

Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci (věcné právo), nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje (*ignorantia legis non excusat*). Je-li právo k věci do veřejného seznamu zapsáno, **má se za to**, že bylo **zapsáno**

v souladu se skutečným právním stavem; naopak bylo-li právo k věci z veřejného seznamu **vymazáno, má se za to, že neexistuje** (§ 980); v obou případech jde o vyvratitelné právní domněnky, u kterých je přípustný důkaz opaků.

Je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci (např. právo stavby, právo odpovídající věcnému břemenu), má **přednost (prioritu) před věcným právem, které není z veřejného seznamu zřejmé, zejména není-li v seznamu vůbec zapsané** (§ 981). Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje **dobu podání návrhu na zápis práva** (nikoliv uskutečnění zápisu; blíže o zásadě priority hlava sedmá, § 3 D). Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají **stejně pořadí** (§ 982 odst. 1; výjimky ze zásady priority stanoví § 982 odst. 2).

Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem (§ 984), **svědčí zapsaný stav ve prospěch té osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu podle zapsaného stavu oprávněně** (zásada materiální publicity chránící důvěru k údajům zapsaným do veřejného seznamu; o zásadě materiální publicity blíže hlava sedmá, § 3 E). Dobrá víra (*bona fides*) se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak se dobrá víra posuzuje až k době podání návrhu na zápis (§ 984).

Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění tohoto nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu (§ 985).

Kdo podle § 986 tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, **může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno** (poznámka; blíže o ní hlava sedmá, § 4 D). Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí, anebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu (nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta jednoho měsíce na tři roky ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden).

Blíže o nejvýznamnějším veřejném seznamu – o katastru nemovitostí – srov. hlavu sedmou.

§ 2 Druhy věcných práv

1. Věcná práva mají sice základní rysy společné, přece se však od sebe zároveň navzájem odlišují.

Lze je třídit do **dvou skupin**:

a) První skupinu věcných práv tvoří **věcná práva k věci vlastní** (*iura in re sua – propria*).

Sem patří **vlastnické právo** jako základní (někdy též označované jako mateřské) přirozené věcné právo (§ 1011 a násl.; blíže hlava druhá, § 1 a násl.).

Totéž platí o **právu spoluvlastníků** (§ 1115 a násl.; blíže o něm hlava druhá, § 5). I právo spoluvlastníků je vlastnickým právem.

Vzhledem k tomu, že se ve vlastnickém právu promítají základní ekonomické (majetkové) poměry společnosti, je přirozené, že **vlastnické právo je základem určujícím podstatu a funkce majetkového právního řádu svobodné demokratické společnosti s tržním hospodářstvím**.

Pro tento svůj základní společenský a právní význam a společenskou roli je vlastnické právo výslovně chráněno **ústavním pořádkem České republiky** (čl. 11 Listiny).

V podústavní sféře je hlavní úprava vlastnického práva obsažena **v občanském zákoníku** (§ 1011 a násl.).

Ani vlastnické právo však neznamená **neomezenou možnost nakládat individuálně určenou věcí bez ohledu na zájmy jiných osob soukromého práva anebo zájmy společnosti jako celku** (veřejný – obecný zájem; veřejné blaho). Pro právní stát, který musí plnit v moderní společnosti řadu veřejných úkolů, tj. zachovat v prvé řadě mír, pořádek a spravedlivou rovnováhu a stabilitu mezi lidmi, jsou tudíž **příznačná i určitá omezení (limity) vlastnického práva a jeho výkonu**. Lze to vyjádřit i tak, že svoboda vlastnického práva vlastníka je omezena vlastnickou svobodou jiných osob, právě tak jako svobodou společnosti jako celku (hovoří se též o sociální funkci vlastnického práva, resp. o povinnostech zatěžujících vlastníka věci). Z této ideje vychází i Listina základních práv a svobod, která stanoví, že „vlastnictví zavazuje“ (čl. 11 odst. 3 Listiny). Blíže hlava druhá, § 2 B.

b) Druhou skupinu věcných práv tvoří **věcná práva k věci cizí** (*iura in re aliena*).

Pro tuto druhou skupinu věcných práv je příznačné, že **poskytují oprávněné osobě – nevlastníkovi – možnost v mezích zákona vykonávat**

přímé, resp. bezprostřední, právní panství nad individuálně určenou věcí (§ 489), avšak obsah tohoto právního panství nespočívá v libovolném (co nejobsáhlejším) nakládání s věcí, jako je tomu u vlastnického práva, nýbrž jen v určitém zvlášť vymezeném (částečném) nakládání, ke kterému věcné právo oprávněnou osobu opravňuje. Tak např. vlastník pozemku zřídí služebnost přechodu evidovanou ve veřejném seznamu ve prospěch jiného, ať už vlastníka sousedního pozemku, nebo jiné určité osoby. Vlastník pozemku je tak povinen strpět přecházení oprávněné osoby přes svůj pozemek. Oprávněné osobě náleží zvlášť vymezené (částečné) věcné oprávnění k služebnému pozemku, spočívající v možnosti přes něj přecházet.

2. **Vývoj a výčet jednotlivých věcných práv k věci cizí** se v jednotlivých státech Evropy a světa vyznačoval a vyznačuje určitými **zvláštnostmi**. Proto poznání o nich musí vždy vycházet z platných **soukromoprávních úprav jednotlivých států**.

Český občanský zákoník (§ 1240 a násl.) **k věcným právům k věci cizí řadí:**

- a) **Právo stavby** (§ 1240 a násl.).
Jde o druh věcného práva k věci cizí, které poskytuje oprávněné osobě možnost zřídit si na cizím pozemku trvalou stavbu s tím, že stavba se stane po zániku práva stavby součástí pozemku.
- b) **Věcná břemena** (§ 1257 a násl.), která zákon třídí na:
 - **služebnosti** (§ 1257 a násl.) a
 - **reálná břemena** (§ 1303 a násl.).
- c) **Zástavní a podzástavní právo** (§ 1309 a násl.).
- d) **Zadržovací (retenční) právo** (§ 1395 a násl.).
- e) **Předkupní právo zákonné** (§ 1124, § 1125) a **předkupní právo smluvní zřízené jako věcné** (§ 2144).

Do části o věcných právech zařadil zákonodárce i **správu cizího majetku (§ 1400 a násl.)**. Tu by však pro její převažující závazkové (obligační) prvky bylo namístež řadit spíše mezi relativní majetková práva (část čtvrtá; § 1721 a násl.).

3. V teorii i praxi občanského práva není jednotně chápána **právní povaha**, a v důsledku toho ani **zařazení institutu držby** jako právního pojmu (*possessio*) **v systému občanského majetkového práva** (má se tu na mysli, jak vplyne z dalších výkladů o držbě, nikoliv držba jako jedno z dílčích oprávnění

vlastníka neboli **držba vlastnická**, nýbrž **držba někoho jiného než vlastníka** neboli **držba nevlastnická**).

Nevlastnická držba předpokládá, že držitel má věc ve své **faktické moci** (*corpus possessionis*), a zároveň **vůli nakládat s věcí jako s vlastní** neboli **vykonávat držbu pro sebe** (*animus possidendi*). Tato držba je chápána buď jako **určitý faktický stav, který však je z hospodářských důvodů upraven a chráněn právem s absolutní povahou (a to nezávisle na ochraně vlastnického práva)**, nebo **jen jako určitý faktický stav, anebo jako zvláštní druh subjektivního věcného práva**. Tato učebnice zastává u nás převažující názor uvedený na prvním místě.

Vše o držbě srov. hlava třetí, hlava čtvrtá, § 2.