



Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu

MUDr. et JUDr. Alexandr Thöndel

Tato práce je výstupem grantu: Římskoprávní zásady a jejich odraz v současném právu, který je financován z prostředků GAUK.

I. Úvod do problematiky věcných práv

Literatura o římském právu tradičně zahrnuje do okruhu věcných práv právo vlastnické a věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*). V rovněž obecné je pojem věcných práv starověkého původu, k jeho hlubšímu teoretickému rozpracování došlo až mnohem později, zejména vlivem středověkých římskoprávních škol. Vrchol teoretických koncepcí vlastnického práva a věcných práv nastal až v 19. století v Německu vlivem historickoprávní školy. Výrazným představitelem této školy byl Friedrich Carl von Savigny (1779-1861).

Je nesporné, že římskoprávní školy vycházely ze zásadních myšlenek římských právníků, nikterak je neměnily, ale jen daleko více rozpracovaly to, co bylo řečeno římskými juristy. Římská právní věda, ač je často nazývána vědou kasuistickou,

byla vcelku jednotným systémem právní vědy. Argument kasuističnosti může mít svůj původ v tom, že při takovém hodnocení bylo odhlédnuto od doby, ve které se římské právo vyvíjelo. Porovnávání jednotlivých institutů z jednotlivých dob jeho vývoje s dnešním zdánlivě neměnným stavem mohlo takový klam vyvolat. Na druhou stranu je nutno dodat, že římsští právníci nebyli teoretiky právní vědy ve smyslu pouhého popisu či průzkumu jednotlivých právních institutů. Byli především výbornými praktiky, jejichž zdatnost se opírala o dokonalou teorii. I dnes se dá říci, že pro zvládnutí praxe je zásadní dokonalá teorie. Rozdíl mezi dnešním a římskoprávním pojetím teorie byl v otázce vztahu teorie a praxe. Dnešní právní školy probírají teorii jako nutný základ, ke kterému se budou upínat praktické otázky, římsští právníci teorii vyvíjeli při řešení právních problémů. Jejich postup byl tedy z hlediska časového opačný. Jejich pojetí výzkumu obsahu jednotlivých právních institutů vycházelo z nutnosti řešit porušený právní stav. Je to obdobné jako v případě, kdy by se chtěl někdo zabývat



tím, co je obsahem vejce. Nejsnazší bude, když ho rozbije. Pak zjistí, co je jeho obsahem. Římsí právníci zjišťovali nejčastěji obsah jednotlivých právních institutů právě při jejich porušení, tehdy totiž byli nuceni hledat právní cesty k jejich ochraně a tak se i teoreticky zamýšlet nad obsahem ochraňovaného. Metodou ochrany a tedy i hlubšího teoretického výzkumu byly jednotlivé žaloby.

Co dovolilo římské právní vědě nejdříve poznat společnou povahu práv, která pozdější věda označila jako práva věčná, byla okolnost, že byla chráněna žalobami, které Římané označovaly jako žaloby věčné „*actiones in rem*“, doslovně vzato žaloba do věci. Příznačné pro ně bylo, že jim bylo před soudem uplatňováno právo k věci. Takové žaloby nesměřovaly proti osobě, která měla určitý závazek, který byla povinna splnit. Věčná žaloba nenutila žalovaného ke splnění určité povinnosti, nýbrž k tomu, aby respektoval žalobcovo právo k věci. Výstižnou zkratkou to bylo vyjádřeno jako *actio in rem*. Definice věčné žaloby je výstižně uvedena v Gaiově Učebnici práva ve čtyřech knihách: „*In rem actio est, cum aut corporalem rem intendimus nostram esse, aut ius aliquod nobis competere, veluti utenci aut utenci fruendi, eundi agendi aquamve ducendi vel altius tollendi prospiciendive; aut cum actione ex diverso adversario est negative*. Věčná žaloba

je ta, kterou vznášíme nárok, že buď (nějaká) hmotná věc je naše, nebo že nám přísluší nějaké právo, např. užívací a požívací, právo na přechod přehánění dobytka, svádění vody, anebo právo stavět nad určitou výšku či právo na výhled, anebo má-li žaloba při záměně postavení stran negativní podobu.“¹⁾

Způsob právní ochrany věcných práv tak v římském právu starší a klasické doby odrážel vše, co bylo vlastní jejich ochraně. V prvé řadě to byla jejich trvalost, šlo tedy o oprávnění, kterými právo zajišťovalo trvalý, nebo alespoň značně dlouhodobý vztah osoby k věci. To byl důvod proč věčné žaloby římského práva chránily tyto vztahy jako oprávnění, která se lišila od ostatních právních vztahů, jež mohla k věci vzniknout. Zvláštností takového vztahu byla jeho výlučnost, poskytující oprávněnému možnost vyloučit kohokoli z jakéhokoli působení na věc, které by bylo shodné s obsahem jeho oprávnění. Pojem věcného práva nevyjadřuje tedy obecně vztah k věci, věčné právo není věčné proto, že se týká věci, ale proto, že se týká věci zvláštním způsobem. Tato práva zajišťují oprávněnému trvalý a výlučný vztah, který se liší od všech ostatních právních vztahů, jejichž předmětem by se věc mohla stát.

1) Kincl, J.: *Gaius Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň, Aleš Čeněk 2007, s.246.



Závěrem by se dal uvést Gaiův citát obsažený ve čtvrté knize jeho Učebnice: „*IN PERSONAM ACTIO EST, QUA AGIMUS CUM ALIQUO, QUI NOBIS VEL EX CONTRACTU VEL EX DELICTO OBLIGATUS EST, ID EST CUM INTENDIMUS DARE, FACERE PRAESTARE OPORTERE*. Osobní žaloba je ta, kterou žalujeme někoho, kdo je nám obligatorně zavázán buď ze smlouvy, nebo z deliktu, tedy žaloba kterou vznášíme nárok, že má povinnost něco dát, vykonat, poskytnout. Věčná žaloba je ta, kterou vznášíme nárok, že buď nějaká věc nějaká hmotná věc je naše, anebo že nám přísluší nějaké hmotné právo, např. užívací, požívací apod. ...anebo má – li žaloba při záměně stran negativní podobu.“²⁾ Tato velmi výstižná definice osobní žaloby je nutně spojena se sentencí týkající se osudu osobní žaloby: „*ACTIO PERSONALIS MORIURT CUM PERSONA*“ (pramen sentence nezjištěn). Žaloba ryze osobní zaniká smrtí osoby (bývá zpravidla pasivně i aktivně nezdeditelná). Podle Heyrovského právem věcným *ius in re* v subjektivním smyslu míníme právní panství nad věcí (i) jde o absolutní práva působící proti všem, (ii) povinnost jim odpovídající je formulována negativně, teprve po jejím narušení vzniká nárok,

2) Tamtéž, s.246.

(iii) obsahem této všeobecné a negativní povinnosti je, že nikdo nemá na věc působit buď vůbec, nebo alespoň ne určitým způsobem a nemá být překáženo věcně oprávněnému.³⁾

II. Věčná práva jako práva absolutní

Současná právní teorie řadí tato práva k právům absolutním. Z toho vyplývá, že ostatní, tedy jiná než absolutní práva, jsou právy relativními. Pro současně pojetí absolutních práv jsou charakteristické některé znaky. Mezi ně patří oprávnění z absolutního práva, tedy právu jednoho konkrétně určeného subjektu odpovídá povinnost neurčitého počtu ostatních subjektů. Oprávnění subjektu absolutního práva odpovídá povinnost nerušit pro ostatní subjekty. Porušení absolutního práva vzniká právo relativní. Práva relativní jsou charakterizována existencí dvou konkrétně určených subjektů a jejich vzájemných práv a povinností. Typickou oblastí relativních práv je právo závazkové. Mezi absolutní práva řadí současná teorie soukromého práva: právo osobnostní, právo autorské, práva k průmyslovým

3) Heyrovský, L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 5. vydání. Praha.



vzorům, právo vlastnické a věcná práva k věci cizí. Jejich výčet je uzavřený (*numerus clausus*). Jedná se o zástavní právo, zadržovací právo a práva odpovídající věcným břemenům. Část občanskoprávní teorie se přiklání k názoru, že absolutním právem je i právo dědické.

Pro účely této práce bude výklad sledovat jen ta absolutní práva, jejichž výčet je shodný jak z pohledu římskoprávního, tak z pohledu současné právní teorie. I když se jednotlivá vymezení věcných práv ve starší literatuře od sebe mohou v detailech lišit, spojuje je představa, že tu jde o právní vztah oprávněného k věci, a to na rozdíl od závazků, kde jde o vztah mezi osobami. Matoucí byla zřejmě skutečnost, že zatímco v případě změny vlastníka věci zatížené závazkovým právem tento vztah může zaniknout, u věcného práva k věci cizí tomu tak není. Z toho, že do právního vztahu k oprávněnému vstupuje jakýkoliv další vlastník věci, byl vyvozen závěr, že právo tu působí *proti všem*.

O. Sommer chápal věcná práva jako projev právního panství nad věcí. Věcné právo je podle něj majetkovým absolutním právem, které má s výjimkou práva vlastnického charakter omezení vlastnického práva působícího proti všem. Zajímavé je jeho konstatování: „*v právu poklaskickém, justiniánském, jest základní konstrukce ochrany věcných práv jiná,*

*dává se nyní vzniknout proti rušiteli nároku, aby rušení zanechal. Formulací věcného nároku je značně oslabeno pojetí práva na věci jako panství nad věcí“.*⁴⁾ Zde již je patrný náznak zpochybnění tradičního pojetí věcných práv.

M. Boháček v zásadě vycházel z tradičního pojetí, zdůraznil, že oprávněný z věcného práva není při nakládání s věcí závislý na jiných osobách. I když věcné právo jako právní vztah osoby k věci přímo nezpochybnil, učinil tak zřejmě nepřímě, když uvedl, že tento vztah k věci vzniká již z nekonečné řady závazků druhých osob.⁵⁾

ABGB vymezil věcná práva v § 307, zároveň definoval práva osobní (závazková), která byla považována za protiklad věcných práv. Podle zmínovaného ustanovení platí: „*Práva, která náležejí osobě k věci, nehledíc k určitým osobám, nazývají se práva věcná. Práva, která vznikají k věci jen určitým osobám přímo ze zákona nebo ze zavazujícího jednání, slují osobní práva k věcem“.* Ani ABGB neobsahuje konečnou a správnou definici, ale obsahuje jenom názor na věc, který převládá na přelomu 18. a 19. století. Tato zákonná definice ale ovlivnila na dlouhou dobu právní teorii. Vyskytly se

4) Sommer, O.: *Učebnice soukromého práva římského*. Praha, 1945, díl II., s.179 a násl.

5) Boháček, M.: *Nástin přednášek o soukromém právu římském*. Praha, 1945, část I., s.51 a násl.



ale i pochybnosti - např. podle R. Mayra bylo sporné, zda je věcným právem každé právo, které působí „*bez zřetele k určitým osobám“*.⁶⁾ Důraz byl kladen na to, že oprávněný z věcných práv uspokojuje své potřeby ve vztahu k věci přímo, bez zprostředkování jiných osob.⁷⁾

Podrobně se problematikou věcných práv zabýval také brněnský profesor F. Weyr. Ten zásadně odmítal rozlišování obligačněprávních a věcněprávních vztahů. Poukazoval na chybějící *tertium comparationis*, které jen zdánlivě představuje pojem právního vztahu dvou subjektů u práva obligačního a vztahu člověka k věci u práva věcného. Weyr zásadně ztotožňoval konkrétní právní normu a právní vztah. Podle něj je každé právo, ať věcné nebo rodinné, obligačněprávní, neboť nelze si představit právní normu – právo, které by neobligovalo. Připustil sice existenci negativní povinnosti u věcných práv, ale zdůraznil její přítomnost i u práv obligačních.

Na obdobnou skutečnost upozornil i Tilsch, když poukazoval na to, že oprávněný z pohledávky má možnosti obrany proti třetím osobám. V tomto směru se nechá shrnout, že podle ná-

zorů zmiňovaných autorů, je i v oblasti práva závazkového prvek absolutní. Názor, že věcně oprávněný může žalovat přímo toho, kdo do jeho práva zasáhne, zatímco obligačně oprávněný se v případě, jde-li o zásah třetí osoby (tedy nikoliv druhé strany obligace), musí obrátit na svého smluvního partnera s žádostí, aby narušitele žaloval, tak zjevně neobstojí a již zjevně neobstojí v platném českém právu, které dává i obligačně oprávněnému detentorovi obdobu vlastnických žalob a chrání jej tak absolutně, proti každému *erga omnes* (srov. ustanovení § 4 a § 126 občanského zákoníku⁸⁾).

III. Sentence, jejich překlad, prameny a komentář k nim

DOMINUS HABETUR QUI POSSIDET, DONEC PROBETUR CONTRARIUM – Za vlastníka se považuje ten, kdo věc drží, a to pokud nebude prokázán opak⁹⁾

Věta spatřuje institut vlastnictví nikoliv v obecné rovině neomezeného právního panství nad věcí, ale v osobě vlastníka (slova *za vlastníka se považuje*). Dispozice vlastnictví je zde podložena hypotézou držby.

8) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (zde a dále jen „občanský zákoník“).

9) Kincl, J.: *Dictae et regulae iuris, aneb právníké mudrosloví latinské*. Praha 1990, s.74.



Přítomnost jednoho ze základních pojmových znaků vlastnictví – držby zde zakládá vyvratitelnou domněnku existence vlastnictví. Pokud bychom se v teoretické rovině pokusili o negaci prvního výroku této věty – pak se za vlastníka nepovažuje ten, kdo věc nedoručí. To je z dnešního pohledu velice těžko obhajitelný názor, neboť je nejenom možné, ale v době velkého hospodářského obratu i velice pravděpodobné, že vlastník věci dnes nebude jejím držitelem – např. majitel bytové jednotky ji dá do nájmu, její nájemce se souhlasem pronajmatele dále do podnájmu, majitel zemědělských pozemků je dá do nájmu (pachtu) hospodáři, který je drží a obdělává, leasingová společnost pronajme automobil za cenu leasingových splátek na určitou dobu apod. Poslední zmiňovaný případ je zajímavý z hlediska případné odpovědnosti za škodu způsobenou automobilem, který je v majetku leasingové společnosti. Za ni odpovídá provozovatel vozidla (s výjimkou případů uvedených v občanském zákoníku).

Na druhou stranu je ale otázka výkladu, co je míněno výrazem *věc drží*. Jestli držba, nebo pouhá detence. U *detence*, tedy stavu kdy někdo působí na věc, resp. ji fakticky ovládá ovšem bez vůle s ní nakládat jako se svou, je usouzení existence vlastnictví povrchním nápadem, který má svou oporu jen ve vnějším obra-

ze daného stavu. Naproti tomu *držba*, která potřebuje přítomnost nakládání s věcí jako se svou, vyžaduje, aby se vůle držitele seznatelně projevila ve vnějším světě. Nestačí tedy existence vůle jakožto vnitřního psychického stavu, ale je nutný její vnější projev, a to takový, aby se dalo na vůli objektivně usuzovat. Za splnění těchto podmínek je možné přijetí staré koncepce spočívající v možnosti, že držitel je osoba shodná s vlastníkem anebo osoba od vlastníka odlišná. Rozdíl v postavení držitele odlišného od osoby vlastníka může setřít institut vydržení, za podmínky pro něj stanovených.

DOMINUS EST DOMINUS COELI ET INFERNORUM – Vlastník půdy je vlastníkem nebes i podsvětí (vlastní i prostor nad zemí i pod zemí, vymezený kolmicemi nad a pod hranicemi pozemku)¹⁰⁾

Věta se obdobně jako v předchozím případě neopírá o vlastnictví, ale opírá se o osobu vlastníka. Tomu přiřkává kromě vlastnictví povrchu zemského vlastnictví prostoru omezeného kolmicemi na povrchové hranice. Jediné omezení vlastnictví vyplývající z této věty je omezení prostorové. Omezení směrem „nahoru“ ani „dolů“ v ní není obsaženo.

10) Kincl, J.: *Dictae et regulae iuris, aneb právnícké mudrosloví latinské*. Praha 1990, s.74.



Současná platná česká úprava omezuje vlastnictví mnohem více. Vychází ze zásady, že vlastnictví zavazuje, převzaté z Výmarské ústavy z roku 1919. Závaznost, resp. omezení vlastnického práva spočívá jednak v jeho imanentním – pojmovém omezení a dále v omezení veřejnoprávním. Právě normy správního práva limitují rozsah vlastnického práva ve vertikálním směru. Ve směru „vzhůru“ je to zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů. Ve směru „dolů“ je to zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lázeňský zákon“).

Pokud jde o přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod, ty nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku a nejsou ani předmětem vlastnictví (srov. ustanovení § 4 odst.1 lázeňského zákona). Výtěžek ze zdroje se stane předmětem vlastnictví jakmile je osoba oprávněná podle tohoto zákona odejme ze zdroje. Stejnou koncepci

sleduje i vodní zákon. Ten v ustanovení § 3 stanoví, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. Ustanovení vodního zákona ve vztahu k vlastnictví pozemku má velký význam v právní úpravě budování vodních staveb, zejména studní. Vodní stavby podle současné právní úpravy nejsou stavbami jednoduchými. Studna vystavěná z betonových skruží je věcí nemovitou a je příslušenstvím pozemku. Jako taková může být i samostatným předmětem právních vztahů. Touto problematikou se zabývá i rozsudek C 1070 Sou R NS. Ten vymezil studnu tak, jak bylo uvedeno výše. Vymezuje ji jako výsledek stavební lidské činnosti, kterým je hospodářské zařízení určené pro čerpání vody.

Nabízí se otázka, zda každá takto vymezená studna je věcí v právním smyslu. Zásadní pro zodpovězení této otázky jsou některé literární prameny římského práva.¹¹⁾ Z nich je možné vyvodit myšlenku, že lze vyjít z toho, že to, co činí z výsledku stavební činnosti takovou věc, je především hospodářská účelnost

11) Boháček, M.: *Nástin přednášek o soukromém právu římském. Díl I. – Práva věcná*. Praha 1945, s 59. Bonfante, P.: *Institute římského práva*. Brno 1932, s. 254, 261.



nakládání s tímto výsledkem jako se samostatnou věcí. Hospodářsky významným výsledkem stavební činnosti je nepochybně již samotné zřízení funkční studny, tedy její vykopání či vyvrtání bez ohledu na její případné vyždění či jiné zajištění. Proto je třeba ve smyslu vodního zákona považovat za předmět právních vztahů jakoukoliv studnu ve smyslu vodního zákona, která může plnit svůj hospodářský účel. V právním styku jde právě o tento hospodářský účel a nikoliv o stavební způsob provedení studny. V části odborné české literatury se objevuje názor, že ne každá studna je samostatnou věcí. V případě, že nemá konstrukci, která ji zabezpečuje proti zasypání a zajišťující možnost čerpání vody, není podle některých názorů taková studna samostatnou věcí.

Stejně zajímavou otázkou jako je problematika získávání a odběru podzemní vody je i problematika tepelných čerpadel – zařízení, která umožňují využívat nízkopotenciální tepelnou energii pozemku. Zásadní je v daném případě, zda tepelná energie pozemku je věcí – tedy druhotným předmětem občanskoprávních vztahů ve smyslu ustanovení § 118 občanského zákoníku. Ten vyžaduje, aby daná věc byla člověku užitečná a zároveň, aby byla objektivně ovladatelná. Tepelná energie z hornin pozemku jeho vlastníka

oba dva znaky kumulativně splňuje. Stejně jako v případě studny je možné tuto energii po splnění podmínek kladených administrativně právními předpisy využívat, a to pomocí tzv. tepelných čerpadel. Ta se zpravidla umísťují do hlubinných vrtů situovaných na předmětném pozemku.

Ve vertikálním smyslu směrem „vzhůru“ je vlastnictví omezeno také zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, který činí vlastníka pozemku odpovědným za naložení s případným odpadem.

S otázkou vertikálního omezení vlastníka pozemku je vhodné zmínit problematiku vlastnictví bytů a nebytových prostor ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Tento zákon navazuje na ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.

Zákon o vlastnictví bytů se vztahuje na byty družstevní i nedružstevní. Týká se i nebytových prostor. Zásadním pozitivem zákona je,



že umožnil nabývat byty a nebytové prostory do vlastnictví. Byty a nebytové prostory se tak staly samostatnými předměty občanskoprávních vztahů (§ 118 odst. 2 občanského zákoníku). Ve vztahu k problematice vyjádřené římskoprávní sentencí je podstatné, že zákon o vlastnictví bytů vymezuje byty a nebytové prostory jako jednotky. Bytová jednotka nebo nebytový prostor jsou v evidenci katastru nemovitostí, ale nejsou na katastrální mapě. Jsou evidovány pouze na listu vlastnictví. List vlastnictví je pro každý byt a nebytový prostor samostatný. Je na něm označen vlastník bytu nebo nebytového prostoru. Zároveň je byt evidován na listu vlastnictví, na kterém je vedena budova. Tam je také vyznačeno, jaké byty budova obsahuje a kdo je jejich vlastníkem. Byty a nebytové prostory se považují za věci nemovité.

Co je ale příčinou takového právního názoru. Je jím ustanovení § 3 odst. 2 zákon o vlastnictví bytů, které stanovuje, že „*právní vztahy k jednotkám k bytům se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími právními předpisy, které se týkají nemovitostí*“. Ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů stanoví subsidiární použitelnost občanského zákoníku. Prostorové omezení vlastnického práva je ve vztahu k bytům a nebytovým prostorům vyjádřeno v ustanovení § 2 písm. a) zákona

o vlastnictví bytů: trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek omezena obvodovými stěnami a střechními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory. Podobná je i definice budovy obsažená v ustanovení § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zásadní je pak ustanovení § 1 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Citovaný zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, kde je spoluvlastník budovy vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Platná právní úprava je tak založena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy. Jeden ze základních pojmů zákona je bytová jednotka, kterou se rozumí byt nebo nebytový prostor (popř. rozestavěný byt nebo nebytový prostor) jako vymezené části domu § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů. Pro bytovou jednotku či nebytový prostor platí přiměřeně ustanovení § 123 občanského zákoníku, podle kterého je vlastník oprávněn jednotku držet,



užívat, požívat plody a užitky a nakládat s ní. Z toho vyplývá, že jednotka jako předmět vlastnictví může být předmětem koupě a prodeje, darování, dědění, nájmu a podnájmu, výměny. Může být předmětem zajištění. Je rovněž způsobilá být předmětem vydržení. V případě, že vlastník budovy je i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu ke společným částem domu. Ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů říká, že s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. Hmotněprávně jsou to společné části domu, na kterých participuje vlastník jednotky alikvotní části.

V souvislosti s problematikou otázky vlastnictví, resp. jeho omezením ve vertikálním směru je vhodné připomenout ještě problematiku jeskyně, melioračního zařízení a ložiska vyhrazených nerostů.

Jeskyně je přírodou vytvořený prostor v hornině, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny, resp. vymezuje její obvod. Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází (C 1428 Sou R NS).

Lom je místem, kde dochází k dobývání ložiska nerostů. Není tedy samostatným předmětem právních vztahů, ale je součástí ložiska vyhrazených nerostů anebo v případě, že jde o dobývání nerostů nevyhrazených, součástí pozemku, v němž se nevyhrazené nerosty nacházejí (rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.3 Cdon 265/96).

Meliorační zařízení je součástí pozemku.

Limitace vlastnického práva v podzemí je spojena s otázkou nálezce věci skryté na pozemku vlastníka. Ta je řešena v ustanovení § 135 odst. 3 občanského zákoníku. Věcmi skrytými se rozumějí především věci, z jejichž uložení je patrné, že je jejich vlastník chtěl ukryt před nějakým nebezpečím. Není podstatné kde a kdy se tak stalo. Mohlo se tak stát před staletími, ale i před nedávnem. Rozhodující je, že současný vlastník není znám, a to ani nálezci, ani příslušnému státnímu orgánu, u něhož byly věci uloženy. Nálezem věcí skrytých ve smyslu ustanovení § 135 občanského zákoníku budou i nadále nálezy archeologické (viz zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). I v tomto případě, podobně jako u věci ztracené, má její nálezce – zde vlastník pozemku – povinnost věc odevzdat u příslušného státního orgánu. Tato povinnost nálezce může být spojena s dalšími



specifickými povinnostmi. Tak tomu bude zejména u nálezů archeologických, u věcí které mají povahu kulturně cenné památky. Analogie s případem věci ztracené není dána, neboť vlastník věci skryté není znám. Nálezce nemá povinnost vydat věc vlastníku, poněvadž pojmovým znakem nálezce věci skryté je, že vlastník věci není znám. Nálezce nemá uloženou povinnost vyhledávat, resp. pátrat po vlastníku skrytých věcí. Vlastníkem nalezené věci skryté se stává stát. Doba, kdy se tak stane, není ze zákona jasná. Lze usoudit, že se stát stává jejím vlastníkem v okamžiku jejího nálezce, nikoliv teprve v době, kdy byla odevzdána.

IV. Římskoprávní pojetí vlastnického práva

Vlastnictví je právní panství, je všeobecné, elastické, absolutní, přímé a výlučné, jehož předmětem jsou věci hmotné. Římané se nevěnovali příliš teoretickým úvahám o podstatě vlastnického práva. Soustředovali se spíše na to, jaká oprávnění vlastníku poskytuje a jak je vlastník může prosadit. V pramenech římského práva se setkáváme spíše s označením *proprietas - dominium*. První z výrazů říká, že věc je někomu vyhrazena, že je jeho vlastní. Druhý říká, že vlastník je pánem vě-

ci. Jeho vztahem k věci je panství nad ní.

Vlastník věci s ní může nakládat jakýmkoliv myslitelným způsobem. Vlastnictví je všeobecným právním panstvím. Vlastnictví má své typické projevy: faktické ovládnutí – držení, užívání, a to buď prosté anebo užívání plodů – právo požívání. Důsledkem jeho mocenského vztahu k věci je to, že ji může zničit. Pozdější právní terminologie tato oprávnění shrnula pod pojmy: *ius possidendi, ius utendi, ius fructuendi, ius abutendi, ius disponendi*.

Pro římskoprávní pojetí ale i pro právní pojetí z pozdějších dob platí, že vlastnictví není jen pouhým výčtem oprávnění, byť tato oprávnění mu dávají seznatelný rámec. Podstata vlastnictví se zřejmě skrývá ve všeobecném a ničím neomezeném působení na věc.

Vlastnictví je přímým právním panstvím. Vlastník k tomu, aby působil na věc, nepotřebuje prostředníka ani zástupce. Vlastník může svoji věc kdykoliv a kdekoliv uchovit a tak uplatnit svoje právo. Podle původního římského práva tak mohl učinit i svépomocí.

Vlastnictví je výlučným právním panstvím. Vlastník může vyloučit jakékoliv působení na věc, neboť věc, která je předmětem vlastnictví, je výlučně vyhrazena jemu. Je nemyšlitelné, aby na věc, která je předmětem vlastnického práva, působil někdo jiný.



Všechny shora uvedené znaky vlastnictví jsou znaky pojmové – teoretické. Toho si byli velmi dobře vědomi i římscí právníci, neboť vlastník může být omezen ve svém působení na věc, a to buď tím, že k věci má věcněprávní oprávnění jiná osoba, anebo tím, že vlastník při výkonu svého vlastnického práva naráží na stejně neomezená práva druhých vlastníků k předmětům jejich vlastnictví.

V jedné zásadní otázce římscí právníci neopouštěli nikdy teoretickou koncepci vlastnického práva jako pojmově neomezeného právního panství. Byla to otázka elasticity vlastnického práva neboli pružnosti vlastnického práva. V případě omezení vlastnického práva, např. věcným právem k věci cizí, se vlastnické právo původně takto omezené po odpadnutí důvodu omezení obnoví do své původní velikosti. Tak se stane bez prostřednictví či pomoci někoho jiného.

Vlastnictví v římskoprávním pojetí bylo významně omezeno normami římského právního řádu. Tyto předpisy se daly rozdělit do dvou skupin. První byly normy práva veřejného – dnes by asi odpovídaly nejvíce normám stavebního práva.

Pokud jde o druhou skupinu norem, projevovaly se nejvíce ve městech. Vlastníci městských pozemků byli omezeni tím, že ve městech měl být určitý prázdný prostor – tzv.

ambitus, jehož šíře byla podle Zákona 12 desek stanovena rozměrem 5 stop. Stavebněprávní předpisy určovaly ve městech rovněž největší přípustnou výšku staveb. Zvláštní předpisy také omezovaly bourání domů. Vlastník pozemku byl omezen i tím, že nesměl zrušit hrob, který se na pozemku nalézal, a navíc byl povinen umožnit k němu přístup. Vlastníci pozemků měli povinnost udržovat přilehlou veřejnou cestu. Pokud by vlastník pozemku neudržoval tuto cestu v řádném stavu, musel strpět chůzi po vlastním pozemku.

Pro popsání omezení vlastnického práva byla v průběhu dalších století právní vědou vymezena skupina tzv. legálních neboli zákonných služebností. S tím se v podstatě shoduje i současná občanskoprávní teorie, která skupinu těchto vlastnických omezení nazývá zákonnými – legálními břemeny (srov. ustanovení § 127 občanského zákoníku).

Stejně jako dnes byla i v dobách vývoje římského práva aktuální otázka tzv. *immissí*. Jedná se o otázku, do jaké míry je vlastník pozemku povinen snášet vnikání prachu, kouře, zápachu či hlomozu na svůj pozemek. Omezení se připouštělo jen tehdy, jestliže k *immissím* docházelo v důsledku běžného užívání sousedního pozemku. Byla-li dotčená míra překročena – např. tím, že vnikání bylo způsobeno zvlášt-



ním provozem nebo snahou zlovolně šikanovat souseda – mohl se vlastník proti takovým *immissím* bránit. Vlastník pozemku musel snášet vyborcení sousedovy zdi do prostoru nad svým pozemkem, pokud nepřesahuje určitý rozměr ($\frac{1}{2}$ stopy).

Některé z těchto zásad sousedského práva jsou velmi staré a opíraly se o Zákon 12 desek. Byla to především ustanovení o přesahu větvy na sousední pozemek. U polního pozemku byl vlastník povinen snášet přesahování vyšší než 15 stop. Nižší větve si mohl oklestit a dříví ponechat. Zákon 12 desek upravoval i povinnost umožnit sousedovi přístup na svůj pozemek každý druhý den, aby si mohl sebrat plody tam přepadané. Všechny tyto povinnosti bylo možno vynutit zvláštní žalobou, později interdiktum o „ořezání stromů“ i *de arboribus caedendis* či „sběru žaludů“ *de glande legenda*. U polních pozemků byl vlastník povinen dále strpět, aby jeho soused při obdělávání svého pozemku – např. při otáčení pluhu – překročil hranici pozemku o 2 a $\frac{1}{2}$ stopy.¹²⁾ Mezi pozemky tak vznikla mez – *confinium* o šíři 5 stop.¹³⁾ Mez byla vyloučena z předmětu vydržení. Nebylo tedy možné originární na-

bytí vlastnického práva k tomuto pozemku. Vlastník pozemku nesměl měnit přirozený odtok dešťové vody ke škodě svého souseda.

V. Současné pojetí práva vlastnického

Právo vlastnické je podle současné právní teorie základním věcným právem. Toto právo je realizací základních lidských práv zaručených Listinou základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Ta v čl. 11 odst. 1 prohlašuje, že každý má právo vlastnit majetek. V další větě též článek stanoví, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Zde již je patrný podstatný rozdíl oproti právu římskému, kde existovalo tzv. dvojí vlastnictví – vlastnictví *kviritské* – *Dominium ex iure Quiritum* a vlastnictví *praetorské* – *bonitární*. Jejich obsah, ale zejména ochrana, shodné nebyly. Stejná myšlenka jako v čl. 11 odst. 1 Listiny je vyjádřena v ustanovení § 124 občanského zákoníku. Dalšími Listinou garantovanými základními právy je stejná možnost všech nabývat vlastnického práva. Omezení spočívá v čl. 11 odst. 2 Listiny a v ustanovení § 125 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterých jsou některé věci – tj. majetek nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního

12) 30,48 cm je 1 stopa, 2,5 stopy, 76,20 cm je 30 palců.

13) 5 stop je 1,52 m tedy 60 palců.



hospodářství a veřejného zájmu – vyhrazeny státu, či určeným osobám. Např. nerostné bohatství je podle zvláštní úpravy ve vlastnictví České republiky, a nikoliv ve vlastnictví vlastníka pozemku (srov. ustanovení § 5 zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Současná právní věda používá *promiscue* termíny vlastnictví a vlastnické právo. V současných zákonech bývají používány oba dva výrazy. Naproti tomu ABGB v ustanoveních § 353 a 354 rozlišuje vlastnictví ve smyslu objektivním, tj. jako předmět vlastnictví a „právo vlastnické“. Předmětem vlastnického práva vedle věcí hmotných jsou také byty a nebytové prostory. Zvláštními kategoriemi předmětu vlastnického práva jsou: právo duševního vlastnictví, jejichž subjektem mohou být z povahy věci jen osoby fyzické, průmyslovým vlastnictvím lze rozumět zpravidla práva k nehmotným součástem obchodního jmění ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Vymezení vlastnictví v současné právní úpravě má stejně jako v římském právu analytický charakter. Vymezení je obsaženo v ustanovení § 123 občanského zákoníku, kde jsou vyjmenována jednotlivá oprá-

vení vlastníka, rozdíl oproti právu římskému je v omezení těchto oprávnění zákonem: „*vlastník je v mezích zákona oprávněn*“. Jednotlivá oprávnění vlastníka zde uvedená jsou různorodá a jejich výčet také není úplný. Současná platná právní úprava nerespektuje klasickou romanistickou vlastnickou triádu (*ius possidendi, ius utendi et fruendi* a *ius abutendi*) charakterizující typické projevy vlastníka působení na věc a respektovanou v evropských soukromoprávních kodexech dodnes. Výčet oprávnění v ustanovení § 123 občanského zákoníku obsahuje závěrem i oprávnění s věcí nakládat. Toto oprávnění se dostalo do právní úpravy až v poválečném vývoji. Byl mu dokonce dán latinský název: *ius disponendi*, ačkoliv se jedná o termín, který v římském právu nemá oporu. Naopak *ius abutendi* není v dnešní platné právní úpravě zvlášť zmiňováno, ale počítá s ním návrh nového občanského zákoníku.

Vlastnické právo je i dnes pojímáno jako právo trvalé – perzistující. Pozbude-li vlastník dočasně všech svých vlastnických oprávnění a jeho vlastnictví tím nezaniklo, zůstává nicméně vlastníkem (tzv. holé vlastnictví – *proprietas nuda*).

Podstatná je otázka úpravy výkonu vlastnického práva a jeho omezení. Výkon vlastnického práva spočívá ve výkonu jednotlivých vlastnických oprávnění. Výkon



vlastnického práva se může uskutečnit jak konáním tak nekonáním. Současná právní úprava, stejně jako římskoprávní, zakazuje vlastnictví zneužít. Zákaz zneužití vlastnického práva se v platné úpravě opírá o čl. 11 odst. 3 Listiny a o ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Ten se ale netýká specificky jen vlastnického práva, nýbrž je obecný. Specifický zákaz zneužití vlastnického práva občanský zákoník nemá. Podle současné koncepce je zneužití práva, vzhledem k tomu, že je zákonem zakázáno, jen zdánlivým výkonem práva. Ve skutečnosti je protiprávním úkonem. Takovému protiprávnímu chování by soud neposkytl právní ochranu, nýbrž by naopak poskytl ochranu proti němu. Speciálním ustanovením k této úpravě je ustanovení § 265 obchodního zákoníku, podle kterého výkon práva, který je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, nepožívá právní ochrany.

Stejně jako v právu římské je vlastnické právo omezeno dvojím způsobem. Za prvé se jedná o omezení pojmové – imanentní. Za druhé je to omezení vnější – *ad hoc*. Takové omezení je uloženo vlastníkovi jeho právním úkonem, rozhodnutím soudu, zákonem (nikoliv však předpisem nižší právní síly) a nakonec i rozhodnutím správního úřadu. Omezení vlastnictví spočívá zpravidla v povinnosti vlastníka něco nekonat

– tj. něco opomenout (*omittere*), nebo strpět (*pati*). Výjimečně spočívá v povinnosti vlastníka něco konat.

V.I. Omezení vlastnictví ze zákona

Povinnost nerušit – je součástí širší římskoprávní zásady *neminem ledere*. Tato zásada je zakotvena v některých obecných i specifických ustanoveních občanského zákoníku. Je to ustanovení § 3 a § 126 občanského zákoníku, který vlastníkovi zaručuje ochranu proti každému, kdo neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva. Zákonné omezení vlastnictví je obsaženo i v ustanovení § 415 a 417 občanského zákoníku, z nichž první ukládá počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a na životním prostředí. Druhý poskytuje preventivní ochranu, a to svépomocí i soudní každému, komu hrozí škoda, resp. v případě ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku vážná škoda.

Zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí je odrazem omezení vlastnického práva vyplývajícího z čl. 11 odst. 3 Listiny.

Zákaz imisí a tzv. zákonná věcná břemena. Imisí se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje do cizího vlastnictví, resp. do jiného práva nad míru přiměřenou



daným poměrům. Zákaz imisí vyplývá z tzv. sousedských práv. Ta jsou upravena v ustanovení § 127 občanského zákoníku. Ten ve svém prvním odstavci generální úpravu příkladmo rozvádí. Vlastník pozemku zejména nesmí – ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo stavby na něm zřízené. Nad míru přiměřenou poměrům, a tedy dovolenou, obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nechat vnikat chovná zvířata na sousední pozemek. Nešetrně, tj. nepřiměřeným způsobem a v neodpovídajícím rozsahu, popř. v nevhodné roční době, tj. ve vegetačním období, odstraňovat ze své půdy podrůstající kořeny nebo odstraňovat větve stromů přesahující na jeho pozemek. Právě posledně zmiňovaná úprava omezení vlastnického práva se jeví ve srovnání s právem římským jako vágní a nekonkrétní (římské právo např. přesně určovalo výšku přesahujících větví stromů ze sousedova pozemku a dovoľovalo si nechat i dřevo z přesahujících větví, které majitel sousedního pozemku oklestil – viz. blíže ve výkladu o pojetí vlastnictví v právu římském).

Zákazy sice vyplývají z tzv. *sousedských práv*, ale platí nejen ve vztahu k bezprostředním sousedům a nejen ve vztahu k jiným vlastní-

kům, ale ve vztahu ke každému, kdo může být výše uvedeným a podobným vlastníkovým chováním obtěžován nebo ohrožován ve výkonu svých práv. Tzn. i vlastník vzdálenějšího pozemku, nájemce věci, její vypůjčitel apod. Při soudní ochraně sousedských práv musí návrh na zahájení řízení směřovat k určení povinnosti odpůrce zdržet se přesně vymezeného rušení. Výrok rozhodnutí pak musí být formulován určitě, tak aby připouštěl výkon rozhodnutí. Ustanovení § 127 odst. 2 občanského zákoníku zároveň stanoví hmotněprávní podmínky, na základě kterých může soud rozhodnout, že je vlastník pozemku povinen pozemek oplotit. Oplocení musí být potřebné, dále nesmí bránit účelnému využívání sousedních pozemků a staveb a musí být zjištěno stanovisko stavebního úřadu.

Shodně s pojetím omezení vlastnického práva v římském právu je dnes upraveno tzv. *zákonné – legální břemeno* (srov. ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku). Za stanovených podmínek se týká nezbytnosti údržby či obhospodařování sousedních pozemků a staveb, umožnění vstupu na vlastní pozemky, popř. stavby na nich zřízené, a to za předpokladu, že tento vstup není možný jinak než přes cizí pozemek. Pro srovnání Zákon 12 desek upravoval i povinnost umožnit sousedovi přístup na svůj pozemek každý



druhý den, aby si mohl sebrat plody tam přepadané. Jak již uvedeno, všechny tyto povinnosti bylo možno vynutit zvláštní žalobou, později interdikttem o „ořezání stromů“ i *de arboribus caedendis* či sběru žaludů *de glande legenda*. U polních pozemků byl vlastník povinen dále strpět, aby jeho soused při obdělávání svého pozemku – např. při otáčení pluhu – překročil hranici pozemku o 2 a 1/2 stopy.

Zajímavá je dnešní právní úprava odškodnění v případě, že škoda vznikla vstupem na pozemek, či stavbu. V tomto případě se nepoužije obecné – generální ustanovení o odpovědnosti za škodu (srov. ustanovení § 420 občanského zákoníku), ale ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku, jakožto zvláštní skutková podstata odpovědnosti za škodu. Odpovědnost je zde založena na objektivním principu – tj. bez ohledu na zavinění. V příslušném ustanovení není uvedený žádný liberační důvod a tak jde o *objektivní odpovědnost absolutní*.

Omezení vlastníka věci ve smyslu *použití věci bez souhlasu vlastníka*. Ustanovení § 128 občanského zákoníku ukládá vlastníkovu věci strpět, aby nezávisle na jeho souhlasu bylo za určitých zákonem stanovených podmínek použito jeho věci, je-li toho třeba ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, na dobu k dosažení

účelu nezbytnou, v míře k dosažení účelu nezbytné a za náhradu.

V případech *omezení vlastnictví ad hoc* se jedná o případy zákonného zástavního práva (srov. ustanovení § 156 odst. 1, § 672 odst. 1, § 535, § 608 a § 628 odst. 1 obchodního zákoníku). Druhou skupinou případů jsou věcná břemena vzniklá ze zákona (srov. ustanovení § 151o občanského zákoníku). Omezení vlastnického práva je obsaženo i v právní úpravě práva zadržovacího. Omezení vlastnického práva vycházejí z četných norem práva veřejného: zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, apod.

V.II. Omezení vlastnictví úředním výrokem

Příkladem může být vznik zástavního práva na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Nejzásadnější omezení vlastnického práva spočívá v institutu vyvlastnění.



V.III. Omezení právním úkonem vlastníka

Vlastník může své právo omezit vlastním právním úkonem. Vlastnické právo mohl omezit i vlastníkuv právní předchůdce. Tak je tomu v případech, že vlastník nabyt smlouvou nebo děděním věci dané do zástavy nebo věci zatížené věcným břemenem.

V.IV. Omezení povinnosti něco konat

Současná právní úprava omezuje vlastníka zejména ukládáním povinnosti něco nekonat. I z tohoto „pravidla“ existuje výjimka. Tou je ustanovení § 127 odst. 2 občanského zákoníku, kde je upravena možnost uložit vlastníkovi pozemku povinnost pozemek oplotit. (bližší výklad k této problematice se nachází v části věnované sousedským právům).

VI. Výhled do nové právní úpravy¹⁴⁾

Institut vlastnictví je v návrhu nového občanského zákoníku (dále jen návrh“) upraven v díle 3 v oddí-

14) Text věnovaný výhledu do budoucí právní úpravy v návrhu občanského zákoníku nevychází z nejnovějších výsledků legislativních prací. Je proto možné, že v některých partiích bylo v současné době již dosaženo některých změn, které tento text již nemohl reflektovat.

lu 1 rubrikovaném jako „Vlastnické právo, jeho omezení a ochrana“.

Návrh vymezuje vlastnické právo jednak objektivně, tj. z toho hlediska, co je jeho předmětem, tedy co ve vlastnictví může být. Subjektivní vymezení vyčítá souhrn vlastnických oprávnění, která jsou obdobně jako dnes omezena zákonem. Jedná se v podstatě o analytické vymezení vlastnického práva obdobné římskoprávnímu pojetí, a to i v tom ohledu, že zákonodárce si je vědom neúplnosti, resp. nemožnosti dosáhnout úplnosti takového výčtu. Reflexem římskoprávního pojetí je výslovná dikce návrhu, kde se říká, že vlastník může jiné osoby z oprávnění vlastnických (rozuměno vlastnictví) vyloučit.

V subjektivním vymezení vlastnického práva je specifikován i dnes chybějící zákaz zneužití vlastnického práva, který současná platná právní úprava zná pouze ve všeobecné povaze a je obsažen v ustanovení § 3 občanského zákoníku. Návrh v podstatě vlastnické právo nedefinuje a zůstává u osvědčeného konceptu neúplného výčtu. Návrh naopak respektuje jednotnost vlastnického práva tj. sepětí jeho pozitivní a negativní stránky. Pozitivní stránka vlastnického práva – právo vlastníka nakládat s věcí zpravidla kterýmkoliv způsobem podle libosti – je tedy reflexem římskoprávního pojetí výlučného a přímého právní-



ho panství nad věcí. Negativní stránka vlastnického práva naopak spočívá v možnosti vlastníka, aby zabránil zpravidla každému jinému, aby jeho věc neutiloval nebo na ni jinak nepůsobil *ius exclusionis* - právo výlučnosti. V návrhu je upraveno i oprávnění vlastníka odpovídající *ius abutendi*. Je ale upraveno jinde než samotné vlastnické právo, neboť toto oprávnění je podmíněno tím, že vlastník věc drží. To respektuje i návrh a upravuje zmiňované oprávnění v souvislosti s držbou.

VI.I. Omezení vlastnického práva v návrhu nového občanského zákoníku

Vlastnická oprávnění jsou speciálně upravena zákazem imisí, doplněným zvláštními opatřeními týkajícími se chovu zvířat a pěstování rostlin, úprav pozemku, stavebních prací na sousedním pozemku a užívání cizího prostoru. Zákaz imisí vychází ze současného ustanovení § 127 občanského zákoníku, na druhou stranu je méně kasuistický. Návrh podobně jako římskoprávní úprava navrhuje zakázat jak imise přímé, které jsou v podstatě pokračováním vlastníkovi činnosti (svádění vody trativodem na sousední pozemek – viz výklad v souvislosti s římským právem a obraně proti takové imisi - *interdictum cloacae*). Návrh

upravuje i imise nepřímé, které nejsou přímo vyvolány touto činností, nýbrž jsou jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (spad popílku, šíření hluku, množení hlodavců na pozemku neutilovaném nebo ne náležitě obdělávaném). Stejně jako současná úprava má návrh ve výrazu „*sousední pozemek*“ na mysli nejen pozemek v přímém sousedství, ale každý pozemek zasažený imisemi. Návrh upravuje i otázku přímých imisí pocházející z úředně povoleného závodu. Zde dokonce upravuje možnost náhrady škody takto způsobené. Problematické ale je, že škodu chce nahrazovat uvedením v předešlý stav - *restitutione ad integrum*, což by v daném případě znamenalo zákaz činnosti daného závodu. Jako schůdnější se tak jeví peněžitý *relutární* způsob náhrady škody. Zvlášť je upravena i otázka související s chovem zvířat. Stejně jako v současné úpravě je ponechán zákaz nechat chovaná zvířata vnikat na sousední pozemek. Daleko preciznější je nová právní úprava v otázce stromů a jiných rostlin rostoucích na sousedním pozemku.

Stejně jako současná právní úprava, svěřuje návrh úpravu vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům zvláštnímu zákonu. Činí tak také v případě vlastnictví k některým věcem, jejichž zvláštní režim je dnes upraven v ustanovení § 125 občanského zákoníku.

VII. Závěr

Předcházející řádky byly věnovány dvěma okruhům právní vědy. První část se týkala obecné problematiky věcných práv. Druhá část byla věnována tématu reflexe římskoprávních zásad do současného platného práva se zaměřením na institut práva vlastnického. Závěr se týká právní úpravy v návrhu nového občanského zákoníku.

Přesto, že od sepsání mnohých římskoprávních regulí uplynulo téměř 2000 let, je evidentní, že i dnešním právníkům mají stále co říci. Strohý a přesný jazyk římských juristů obsažený v krátkých regulích

vyjadřuje základní zásady práva. Stručnost jejich vyjádření je neobyčejná v poměru k tomu, čeho se z pohledu dnešního práva mohou týkat (to je nakonec patrné i ze samotného textu tohoto článku). Mnohé tyto zásady se promítají nejen do současného práva, ale v daleko větší míře se promítají do budoucí právní úpravy v návrhu nového občanského zákoníku.

MUDr. et JUDr. Alexandr Thöndel

interní doktorand

Katedra právních dějin

Právnická fakulta

Univerzita Karlova v Praze

