

Věci – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu

MUDr. et JUDr. Alexandr Thöndel.

Tato práce je výstupem grantu č. 2210/2007: Římskoprávní zásady a jejich odraz v současném právu, který je financován z prostředků GAUK.

Právní úprava pojetí věci je zásadním odvětvím každého právního řádu. To platilo nejen v minulosti, ale je tomu tak i v současnosti. Právní normy upravující pojem věci jsou zásadní pro celou sféru nejen soukromého, ale i veřejného práva. Vymezení věci prodělalo od dob starověkého Říma mnohé proměny. Stále však platí, že je a bude základním stavebním kamenem každého právního řádu. Problematika věci jakožto předmětu občanskoprávních (v podstatě ale i soukromoprávních) vztahů si zasluhuje následující hlubší rozbor.

I. Římskoprávní pojetí věci

Věc (*re*) v právním smyslu je prostorově omezený kus zevního světa, který může být samostatným předmětem práv, nikoliv jejich subjektem. Tím je řečeno, že věcí v právním smyslu může být pouze předmět hmotný, tělesný. Římsští juristé rozeznávají pod vlivem filosofických kon-

strukcí *res corporales* a *incorporales* (věci hmotné a nehmotné).

Samostatným předmětem práv je jen těleso, které činí celek jednotný. Za takový se v právu pokládá nejenom věc jednoduchá např. zvíře, kámen, socha, nýbrž i věc složitá (*corpus quod ex contingentibus*), tj. i věc skládající se z několika mechanicky spojených těles, jako jsou stavení, loď, skříň. Odlišné jsou věci souborné – hromadné (*corpus quod ex distantibus constat*). Tak se nazývá skupina samostatných, hmotně nespojených těles, která jsou brána za celek a označována jednotným jménem. Zpravidla bývají sdruženy k hospodářskému účelu, např. stádo dobytka, knihovna. Takový celek není samostatným právním předmětem. Vlastnictví, jiná věcná práva a držba se nevztahují k celku, ale vždy jen k jednotlivým předmětům. Tomu odpovídá právní konstrukce, že věc hromadná, jakožto jednota, není zvláštním předmětem držení a práv.

Tělesa, která jsou součástí ... věci (ovoce na stromě, trám nebo cihla





ve stavení) nejsou sama věci, a tak jsou zvláštní práva k nim vyloučena, a to doby, dokud trvá jejich spojení s věcí hlavní.^{1),2)} Věcí nebyl člověk svobodný. Člověk nesvobodný – otrok měl v římském právu jen povahu předmětu práv.

Zvláštní kategorii tvořily věci vyloučené z právního obchodu. Ty nemohou být předmětem práv soukromých. K některým z nich byl vznik takových práv nemožný jen do určité míry. Právní jednání směřující ke vzniku takových práv u těchto věcí jsou neplatná. Věci jsou nezpůsobilé právního obchodu (*res extra commercium*) z následujících důvodů: Za prvé podle své přirozené povahy nemohou být podrobeny výlučnému panství jednotlivců a jsou ponechány k obecnému užívání všech lidí *res omnium communes*: vzduch, proudící voda, moře a břeh moře. Za druhé z důvodů náboženských jsou vyloučeny z veškerého obchodu *res*

1) Dikce je z pohledu dnešního práva problematická, je – li totiž něco součástí, pak to není samostatná věc ve smyslu právním a hovořit v této souvislosti o věci hlavní, která je vlastní vztahu příslušenství není myslitelné. Problematická je nesporně i otázka jejich oddělení, neboť podle současného platného práva je součástí věci vše, co k ní náleží, aniž by jejím oddělením věc jako celek byla znehodnocena.

2) Zajímavý je náhled nového občanského zákoníku na věci, které byly jakožto původní součástí odděleny a jsou následně prodávány (viz partie věnovaná návrhu nového občanského zákoníku).

divini iuris. Jsou to *res sacrae* a *res religiosas*. *Res sacrae* jsou věci, které se státním povolením byly posvěceny pro bohoslužbu, jako chrámy, oltáře a posvátné nářadí. *Res religiosas* jsou *de facto* pohřebním místem.³⁾

Justiniánské právo aprobovalo vlastnictví k půdě kostelů a modliteben. Movité *res sacrae* bylo dovoleno prodat nebo dát do zástavy k výkupu zajatců nebo k úhradě kostelních dluhů.

Z důvodů veřejného prospěchu jsou vyňaty z právního obchodu částečně *flumina publica* a *res publicae in communi usu*.

Flumen publicum není ve vlastnictví nikoho, ani ve vlastnictví státním a je předmětem obecného užívání. *Flumina publica* jsou všechny tekoucí potoky a řeky. Břehy veřejných řek mohou být v soukromém vlastnictví, jsou však zároveň podrobeny obecnému užívání.

Res publicae jsou věci patřící římskému státu nebo obcím. *Res publicae* slouží veřejnému užívání tím způsobem, že jsou předem určeny k užívání občanů – např. veřejné cesty, náměstí a budovy věnovány službě veřejné, jako hradby a brány městské. Tyto věci se nazývají *res publicae in publico usu habitae*. Jsou v podstatě v soukromoprávním vlastnictví státu nebo obce, ale zároveň jsou podrobeny veřejnému užívání. Naproti tomu

3) Blíže k tomu Gai. 2, 4.



od *res publicae in publico usu* bývají odlišovány všechny ostatní, státu nebo obcím náležející věci, hlavně státní nebo obecní poklad a statky, sloužící za kapitál výrobní (otroci, *agri publici*, doly aj.).

Při veřejném užívání veřejné řeky a ostatních *res publicae in communi usu* platí stejné právo pro všechny. Pro případ rušení obecného užívání jsou v praetorském ediktu připuštěna *interdicta popularia*. Výkon soukromého práva bylo možné nabýt pouze udělením zvláštní státní koncese (např. koncese na používání vody z řek).

Zásadní bylo v římském právu rozdělení věcí na *res Mancipi* - věci mancipační a *res nec Mancipi* - věci nemancipační. Mezi mancipační věci hmotné se řadily: italské pozemky, otroci a domácí tažná zvířata. *Res Mancipi incorporales* byly pak polní služebnosti k italským pozemkům. Mancipační věci jsou vesměs věci, tvořící podstatné a trvalé části majetku starořímského rolníka. Tyto věci bylo možné zcizit jen zvláštním formálním obřadným právním jednáním – mancipací. Všechny ostatní věci, které neměly vlastnosti mancipačních věcí byly *res nec Mancipi*. Pokud by došlo k převodu vlastnického práva věci mancipační pouhou

4) Je historickou otázkou, co vůbec znamená zkratka K + M + B namalovaná na dveře domu o svátku Tří králů. Jeden výklad se přiklání k tomu, že jsou to iniciály třech králů, kteří se přišli poklonit Kristovi. Je ale

tradicí, byl takový úkon považován za neplatný.⁴⁾ Všechny ostatní věci byly nemancipační a pro jejich převod stačilo pouhé odevzdání - *traditio*.

V souvislosti s rychlým socioekonomickým vývojem římské společnosti ztrácelo uvedené rozdělování věcí a s tím související forma převodu vlastnického práva k nim na významu. Mancipace se udržela ještě po celou klasickou dobu. Definitivně a přímo dělení odstranil Justinián, který tak ale učinil jen *de lege lata*. *De lege ferenda de facto* trvá ve svých filosofických dimenzích dodnes. Některé „zvláštní“ věci mohou být jen ve vlastnictví státu, nebo státem určených právnických osob (Čl. 11 odst. 2 Listiny). Dále se filosofie dělení věcí promítá i do každodenní právní praxe převodu nemovitosti, kde odrazem formalismu je vklad vlastnického práva k nemovitosti, která je předmětem evidence do katastru nemovitostí. Nemovitost je – podle § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „ObčZ“) – pozemek bez omezení, nebo stavba spojená se zemí pevným základem (je evidentní, že jen stavba spojená se zemí pevným základem a v tomto přípa-

možné, že znamená je pozdějšího data a je zkratkou latinského „CHRISTE BENEDICTO MANCIPII“ – „Pane požehnej tomuto domu“ s nápisem doplněným připojením příslušného roku AD – Léta Páně.



dě ještě taková, která je předmětem evidence katastru nemovitostí vyžaduje k převodu právní skutečnosti vkladu. Vlastnictví nemovitosti, která není předmětem evidence, se převede již účinností samotné smlouvy - § 133 odst. 3 ObčZ). Převod vlastnického práva k nemovitosti anebo zřizování jakéhokoli věcného práva k cizí nemovité věci tak i dnes prochází složitým formálním procesem, který má přesně stanovené náležitosti.

Justiniánské právo již tedy nerozlišovalo rozdíl mezi mancipačními a nemancipačními věcmi. Důraz kladlo na jiné rozdělení věcí. Jednalo se o věci movité *res mobiles* a nemovité a *res immobiles*⁵⁾, podle toho, jestli byla možná jejich změna v prostoru či nikoliv. Zvláštní skupinu movitých věcí tvořily ty, které se pohybovaly vlastní silou (zvířata, otroci). Nemovitými věcmi jsou *fundi*, *praedia*, tj. omezené díly povrchu zemského (*solum*⁶⁾), zde je evidentní

5) Termíny *res mobiles*, *immobiles*, jakožto označení zvláštního druhu věcí, jsou zpravidla interpolovány (Bonifante Instituce římského práva, Kübler).

6) *Solum* latinsky půda – nikoliv obecně míněno povrch zemský, neboť ten je ze 2/3 pokryt vodou (510 mil km² je celkový povrch Země, z toho je 149 mil km² pevniny a 361 mil. km² moře). Takový poměr se může jevit z hlediska člověka jako nevýhodný, ale je to právě převaha vodní plochy a největší skupenské teplo vody, jakožto kapaliny i ledu, jakožto její pevné formy, které udržuje stabilitu klimatu na zemi a tím i možnost života.

shoda současné platné právní úpravy pojmu nemovitosti „nemovité věci jsou pozemky bez omezení“. Všechna tělesa spojená se zemskou půdou, kdy zvláštní důraz byl kladen na předměty nad ni vyčnívající (*superficies*), jako byly rostliny a stavení, byly pokládány pouze za části pozemků, nejsou tedy věci ve smyslu právním. Zásada „SUPERFICIES SOLO CEDIT“ bude probrána dále. Z dikce, která je uvedena v Heyrovského učebnici Dějiny a systém soukromého práva římského⁷⁾ je patrné, že součástí pozemku byla všechna tělesa spojená se zemskou půdou, přičemž tomu, co vyčnívalo napovrch, byl přikládán důraz – slova „zvláště též předměty“.

Pozemky, na kterých bylo postaveno stavení, se označovaly jako *praedia urbana* (pozemky domovní). Naproti tomu zemědělské pozemky byly označovány jako *praedia rustica* - (pozemky polní). Zásadní bylo také rozlišování pozemků italských (*praedia Italica*) od pozemků provinčních (*praedia provincialia*). Podle původu hranic mezi pozemky se ještě rozlišovaly pozemky ohraničené z moci úředního rozhodnutí zeměměřičů (*agrimensores*, *ager adsignatus*, *ager limitatus*). Pravidelné ohraničení pozemků bylo typické pro pozemky kolonií římských.

7) Heyrovský, L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl I. Praha 1921, s. 196.



Naopak pozemky v územích provinčních měly tvar ne zcela přesně ohraničený (*ager arcifinius*).

Další hlavní rozdělení věcí v římském právu spočívá v rozlišování věcí na zužitelné a nezužitelné. Věci zužitelné *res quae usu consumuntur* (např. obilí, víno, palivo). Další kategorií jsou věci opotřebitelné *res quae usu minuuntur* (např. šaty). Jedná se tedy o věci, které nebývají spotřebovány ihned, jakmile se jich jednou užije, ale poměrně rychle opětovným použitím pozbývají své opotřebitelnosti.

Další dělení spočívá v dělení na věci určené individuálně a na věci určené podle druhu. V právním obchodě bývají druhově určeny věci podle druhu v případě věci, které mají tu zvláštnost, že každá jednotlivá věc, která náleží k tomuto druhu, může být zastoupena kteroukoli jinou věcí téhož druhu. Právě skutečnost, že mohou být zastoupeny, jak říká předchozí věta, jim dává název věci zastupitelné (*res fungibiles*). Příkladem jsou peníze, obilí, olej. Jejich charakteristiku podává římskoprávní definice:

RES FUNGIBILES SUNT, QUAE PONDERE, NUMERO, MENSURA CONSTANT - Věci zastupitelné jsou ty, jež se určují vahou, počtem (nebo mírou⁸⁾.

Zásadní věcí zastupitelnou jsou peníze, jakožto nejstarší obecná mí-

ra hodnot. Samotnou nejstarší obecnou mírou hodnot u Římanů byl dobytek. Teprve ve 4. století před Kr. byla zavedena mince⁹⁾, u níž byla státem ověřena nejen ryzost, nýbrž i určitá váha kovu. Tím při placení odpadlo vážení a nastoupilo počítání, a tak je tomu dodnes.

Za zásadní je nutné pokládat i otázku případné dělitelnosti věci.

Za reálně dělitelnou byla považována v právu věc, která mohla být rozložena do několika samostatných předmětů téhož druhu, aniž by se tím zrušila podstata celku anebo se jeho hodnota nepoměrně snížila. Dělitelnými věcmi jsou např. nezastavěný pozemek, za jistých okolností i stavení. To bylo dělitelné jen dělením v kolmém směru (dnes ve vertikále). Od reálného dělení je nutné odlišit intelektuální (ideální) dělení. Jedná se o případ, kdy jedna a tatáž věc hmotně nerozdělená, je ve vlastnictví nebo ve společné držbě několika osob. Tyto části hmotně nerozdělené byly nazývány *partes pro indiviso*. Naopak části hmotně rozdělené jako *partes pro diviso*.

Příslušenství – *pertinence*¹⁰⁾ – jsou věci, které přesto, že funkčně souvisejí s jinou věcí a zachovávají si povahu zvláštních předmětů práv, jsou

9) Blíže se touto problematikou zabývá publikace: Boháček, M., *Poceta první republiky*.

10) V hovorové řeči impertinentní – nepřislušející, nepatřičný.

8) Inst. 3, 14, pr.



v právním obchodu pokládány za příslušné k jiné věci, jejímž účelům slouží podle svého určení trvale. Příslušenstvím domu jsou klíče, příslušenstvím studny její poklop, příslušenstvím vinohradu viničné tyče. Pokud někdo spojení věci hlavní a jejího příslušenství zruší v úmyslu, aby je po čase znovu obnovil, nepřestávají být tyto věci příslušenstvím. V případě právního jednání, které se týká věci hlavní, sdílí příslušenství její osud.¹¹⁾

„... Tělesa, která jsou součástkami věci, nemohou, dokud trvá spojení jejich s touto věcí, býti předmětem zvláštní držby. Drží-li někdo věc složitou (např. stavení), drží jednotlivé části její (kameny, trámy atd.) pouze prostředkem celku, nikoli jako zvláštní předměty. Teprve když části tyto se odloučí od celku, jest k nim možné nové, zvláštní držení“.¹²⁾

Výrazem *fructus* označovali Římané pravidelné hospodářské výťažky věci. Za plody pokládali Římané služby otroků, nikoliv však děti otrokyně. Zásadními plody rozvinutější ekonomiky pak bylo nájemné a úroky.¹³⁾

11) Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: *Římské právo*. 1. vyd. Praha, 1995, s.84.

12) Heyrovský, L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl I. Bratislava, 1929, s. 216.

13) Základním pramenem partie věnované římskoprávnímu pojetí věci byl čerpán z učebnice *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl. I. Bratislava, 1929, s.199 a n.

II. Římskoprávní sentence, komentář k nim a porovnání se současným platným právem

1. RES CORPORALES HAE SUNT, QUAE TANGI POSSUNT, VELUTI FUNDUS HOMO VESTIS AURUM ARGENTUM ET DENIQUE RES INNUMERABILES: INCORPORABLES SUNT, QUAE TANGI NON POSSUNT, QUALIA SUNT EA, QUAE IN IURE CONSISTUNT, SICUT HEREDITAS, USUS FRUCTUS, OBLIGATIONES QUOQUO MODO CONTRACTAE¹⁴⁾ – věci hmotné jsou ty, kterých se lze dotknout, jako půda, otrok, šat, zlato, stříbro a potom nespočetné věci jiné; nehmotné jsou ty, kterých se dotknout nelze, jejichž podstatou je právo, jako pozůstalost, právo poživací, závazky jakýmkoli způsobem uzavřené.

Z dikce dané sentence je patrná mistrná práce římských juristů. Rozdělení na věci hmotné a nehmotné opírají o úplně elementární poznání, které je možné získat hmatem. Za hmotné věci označují věci hmatatelné, jejich výčet je uvozen demonstrativně (výslovně jsou uvedeny pro tu dobu nejdůležitější věci, věta je pak uzavřena jakousi generální klauzulí). Za nehmotné věci jsou naopak označeny věci, které hmatat nelze, přičemž je zdůrazně-

14) Gai. D 1, 8, 1, 1.



no, že jejich podstatou je právo. Výčet je pak uvozen pozůstalostí. Zde je patrné, že převzetí této věty do Digest z Gaia přineslo z dnešního pohledu jistou nepřesnost, která si zaslouží dalšího výkladu. Pozůstalost byla původně chápána jako soubor věcí, či práv, postupem času ale tento soubor začal být brán jakožto subjekt práv a povinností – tzv. *hereditas iacens* – ležící pozůstalost. Ve výčtu dále následuje právo poživací a závazky uzavřené jakýmkoli způsobem.

Teorie soukromého práva rozeznává dvojí předmět občanskoprávních vztahů. Předmět přímý a druhotný. Předmětem přímým se rozumí lidské chování, kterým se realizují práva a povinnosti stran. Předmětem druhotným je to, čeho se toto chování týká a co je zakotveno v § 118 ObčZ. Podle § 118 ObčZ jsou předmětem občanskoprávních vztahů: (i) věci, (ii) byty a nebytové prostory jako jednotky podle § 1 a násl. zákona o vlastnictví bytů¹⁵⁾, (iii) práva, pokud to jejich povaha připouští, (iv) jiné majetkové hodnoty, pokud to rovněž jejich povaha připouští.

15) Zákon 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“ nebo „BytZ“).

Pojem věci občanský zákoník v § 118 nedefinuje. Současné evropské kodifikace civilního práva obsahují různé široké vymezení věcí. ABGB z roku 1811 považoval za věci v právním smyslu „vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí“ neboli jak věci hmotné tak nehmotné. Jiné a to užší legislativní pojetí věci zvolil německý občanský zákoník (BGB) z roku 1896. Ten za věci v právním smyslu pokládá jen hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí. Takové pojetí věci bylo převzato i u nás do občanského zákoníku z roku 1950. Současný občanský zákoník vychází z téže konstrukce.

Ustanovení § 118 ObčZ má na mysli předměty hmotné (*res corporales*) za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné, tj. neslouží k potřebám lidí. Oba tyto předpoklady jsou kumulativní. Věcí tedy není hmotný předmět tehdy, je-li sice ovladatelný, ale není užitečný a naopak, je-li sice užitečný, ale neovladatelný a nakonec i v případě, že není splněn ani jeden znak.

Ovladatelnost je nutné posuzovat objektivně. Nezáleží na tom, je-li daná věc ovladatelná danou osobou v daném okamžiku, ale na tom, zda vůbec je v mezích lidských možností ji ovládat. Např. motocykl, který se pro poruchu řízení pro jeho řidiče stal neovladatelný, nepřestává být věcí v právním smyslu.



Z hlediska splnění těchto dvou znaků je věcí např. budova, automobil, loď apod. Pokud jde o vymezení pojmu budovy – srov. § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen dále jen „katastrální zákon“ nebo „KatZ“), pokud jde o vymezení rozestavěné budovy – srov. § 27 písm. l) KatZ (rozestavěnou budovou se rozumí budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním). Podle soudní praxe funkční propojení jedné budovy tak, aby mohla být účelově užívána s druhou sousedící budovou, ještě neznamená, že první budova přestala být samostatnou věcí v právním smyslu (28 Cdo 175/2001).¹⁶⁾

V souvislosti s vymezením pojmu věci v právním smyslu je namístě se zmínit o tom, jak je vymezen pojem odpadu ve smyslu § 3 odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých

dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Podle citovaného ustanovení se za odpad považuje každá movitá věc, které se osoba zbavuje anebo má úmysl či povinnost se jí zbavit. Z této specifické právní úpravy se někdy dovozuje obecný závěr, že výše zmíněný znak věci v právním smyslu, tj. znak užitečnosti ztratil již ve vymezení věci svůj význam, resp. že se přežil. Je však třeba usuzovat, že vymezení pojmu odpadu v rozsahu působnosti citovaného zákona a jen pro jeho specifické účely nic na výše uvedených znacích věci v právním smyslu nemění. I věc, které se někdo zbaví jako odpadu, může totiž sloužit potřebám ostatních lidí např. při recyklaci.¹⁷⁾

Předmětem občanskoprávního vztahu bude v první řadě věc, která již existuje. Předmětem občanskoprávního vztahu však může být i věc, která teprve v budoucnu vznikne (§ 595 ObčZ – kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu za věc, která vznikne teprve po uzavření kupní smlouvy – např. za úrodu ovoce v určitém sadu bez ohledu na jeho jakost a množství).

Živá zvířata podle současné platné právní úpravy lze považovat za zcela zvláštní druh věci (v právním

¹⁶⁾ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s.493.

¹⁷⁾ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s.493.



smyslu) nikoliv ve smyslu obecném. Jsou považována za věci movité. Jako taková mohou být předmětem darování, koupě, vlastnictví, podílového spoluvlastnictví i společného jmění manželů. Zvíře se může vlastníkovu ztratit, vlastník může zvíře opustit. Vlastník odpovídá za škodu způsobenou zvířaty, stejně tak za zasažení do práv sousedů vzniklé např. štěkáním, vytím, pronikáním zvířat na pozemek souseda apod. Protože je ale zvíře živý tvor a stejně tak jako člověk může pociťovat bolest, je evidentní, že pak právní režim nakládání se zvířetem musí být podroben zvláštní právní úpravě, která zajišťuje jeho ochranu.

Zvláštní úpravou je zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, ve znění pozdějších předpisů nebo ustanovení § 203 zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů. Poměrně novým je zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona se vlastnictví ke zvěři nabyvá jejím ulovením, či uhynutím, s výjimkou zvěře, která je chována v uzavřených oborách. Tato zvěř je vlastnictvím toho, kdo ji koupil či vyšetlil.

V právním styku (právním obchodě) více věcí hmotných tvoří jediný předmět občanskoprávních vztahů, neboť je s nimi nakládáno jako s jediným celkem. Ten může

být podle povahy okolností buď hospodářsky dělitelným, nebo nedělitelným. Takovými předměty jsou např. pár rukavic, pár bot, pánský oblek. Může jím být také knihovna jako soubor knih, sbírka poštovních známek apod. Pro tyto věci se někdy v občanskoprávní teorii používá název věc hromadná (*universitas rerum*). Platný občanský zákoník používá pojmu věc hromadná v souvislosti s institutem zástavního práva v ustanovení § 153 odst. 1 ObčZ, kde stanoví, že zástavou může být podnik nebo jiná věc hromadná. Výslovnou zákonnou oporu tvrzení toho, že podnik je věc hromadná, najdeme v ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 513/1991, obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“ nebo „ObchZ“); viz velká novela obchodního zákoníku provedená zákonem č. 370/2000 Sb.

Problematickou otázkou je, zda lze vindikovat věc hromadnou. Odpovědí se zabýval rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. I Odon 23/97: „*Věc hromadná je souborem věcí, který tvoří jediný hospodářský celek. Takto chápe věc hromadnou občanskoprávní teorie, platný občanský zákoník tento pojem neužívá, i když jej nevylučuje. Chybí-li však pro věc hromadnou výslovná právní úprava, nelze v daném případě vyvodit pro tento pojem jakékoli právní důsledky z hlediska předpisů*“



občanskoprávních a předpisů restitučních¹⁸⁾

Pojem „věc hromadná“ je tradičně předmětem právní teorie. K. Eliáš již před třinácti lety v časopise Právní praxe a podnikání uvedl: „Přestože literatura více méně shodně uznává dovolenost zastavit hromadnou věc, nutno vzít v úvahu fakt, že pojem hromadné věci není pojmem našeho pozitivního práva. Přesto lze uvažovat o zastavení hromadné věci, jejíž celek sestává v čase jako neměnný (nebo relativně neměnný), např. galerie Rubensových obrazů, vozový park společnosti provozující spedici... Tehdy nevzniknou ohledně posouzení zásadní možnosti zastavit takovou hromadnou věc patrně žádné pochybnosti, ovšem s tím že v zástavní smlouvě – pokud to ovšem bude proveditelné – specifikovány jednotlivé věci tvořící ve svém souhrnu hromadnou věc. Složitější je situace, kdy z hromadné věci při stálém obratu jednotlivé věci vystupují a jiné nastupují na jejich místo (např. zboží na skladě). Věc je řešitelná pouze tím způsobem, že zboží, materiál atp. budou zastaveny jako věci určené druhem a množstvím“.¹⁹⁾

18) Věci hromadné se též částečně týká C 2038 Sou R NS: „Jestliže v rámci dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů se účastníci dohodli také na rozdělení skla, prádla, knih, a to jednou polovinou takto souhrně označených věcí pro každého z nich, aniž je označili konkrétně, lze to z hlediska určitosti dohody považovat za dostačující“.

19) Eliáš, K.: Několik poznámek k zástavnímu právu (vybrané problémy). Právní praxe v podnikání, 1995, č. 7 – 8.

Také někteří další autoři zastávají jiný názor, než z jakého vychází shora uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. I Odon 23/97. Uvádělo se například, že předmětem koupě může být ... věc hromadná (např. nábytková souprava, soubor knih apod.).²⁰⁾ Naproti tomu není pochyb o tom, že předmětem držby mohou být věci hromadné, a to podle okolností jak jako celek, tj. *universitas rerum*, tak každá jednotlivě.²¹⁾

K vymezení pojmu hromadné věci je potřeba se ještě jednou vrátit k romanistické literatuře a uvést několik citátů: „Míníme – li pak věci soubornou (tzv. *universitas rerum distantium*) více samostatných hmotně nespojených těles, která hledíce ke společnému hospodářskému účelu bývají pojímána za celek a označována jménem jednotným, např. stádo, knihovna. Takový pojmový celek není samostatným předmětem právním. Nebo držení, vlastnictví a jiná práva vztahují se přímo k jednotlivým tělesům, z kterých věc hromadná se skládá, jakožto různým samostatným předmětům“.²²⁾

„Je třeba více zabývat se otázkou, je-li hromadnou věcí též předmět právního vztahu sestávající se z více fyzicky samostatných věcí, které však mohou

20) Nesnídal, J.: *Kupní smlouva dle občanského zákoníku*. Ekonom, 1997, č. 24.

21) Knappová, M.: *Držba a zákonnost*. 1992, č. 10.

22) Heyrovský, L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl I. Praha 1921, s. 196.



uspokojovat lidské potřeby (až na naprosté výjimky), jako např. boty. Nicméně římské právo umožňuje vindikaci stáda (*vindicatio gregis*) a považuje za provedený důkaz vlastnického práva ke všem kusům stáda, byl – li proveden důkaz o vlastnictví k nadpoloviční většině. Jde o věci nespojené, které se však mohou pojímat jako jediný předmět, protože mají, rozumí se z hlediska hospodářsko – sociálního zvláštní význam ve své totalitě“.²³⁾ V antické společnosti šlo jedinečně o stádo, „filosofie to odůvodňovala tím, že v takových hromadách jsou jednotlivé elementy ovládnány společným instinktem a zvykem“. Hromadná věc má význam pro žalobu reivindikační.²⁴⁾

Při řešení obdobného problému je třeba v první řadě uvést, že pojem věci hromadné byl novelou obchodního zákoníku provedenou zákonem č. 370/2000 Sb. uveden do našeho právního řádu. Podle § 5 odst. 2 ObchZ je podnik věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.

23) Boháček, M.: *Nástin přednášek o soukromém právu římském*. Praha 1945, s. 62.

24) Bonfante, P.: *Instituce římského práva*. Brno 1932, s. 264.

Problematika podniku, jakožto věci hromadné, nabývá na významu v okamžiku jeho prodeje. Podnik totiž v § 5 ObchZ je *de facto* sice vymezen jako hromadná věc, ale zákonodárce na tomto místě explicitně nezmínil závazky, resp. dluhy podniku. Na to musela reagovat až úprava smlouvy o prodeji podniku upravená v § 476 až § 487 ObchZ, kde je osud dluhů upraven a je stanoveno zákonné ručení prodávajícího za dluhy podniku.

Současné pojetí věci v právním smyslu jako *re corporalis* budí pochybnosti v tom, zda odpovídá rychlému vývoji práva zejména v oblasti právního obchodu.

Některé věci mohou být vyňaty z občanskoprávního styku – (jsou mimo právní obchod) – *res extra commercium*, anebo možnost s nimi disponovat může být i omezena. Takovými věcmi jsou věci, jejichž nabývání, zcizování a jiné dispozice s nimi upravují zvláštní veřejnoprávní předpisy (např. vojenská výzbroj, výbušniny, jedy, psychotropní látky apod.)

Základním tříděním věcí je jejich třídění na věci nemovité a movité (§ 119 ObčZ). Věci nemovité definuje § 119 odst. 2 ObčZ tak, že jsou to pozemky, a to bez omezení, jakož i stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Pod pojmem pozemku se rozumí část povrchu zemského (nezávisle na tom, čím je



pokryta; vodou – např. rybník) a je oddělená od sousedních částí viditelným rozhrančením (viz římsko-právní *ager limitatus* a *ager arcifini-us*), hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků (§ 27 písm. a) KatZ). Jako parcela je pak zobrazen v katastrální mapě průmětem do zobrazovací roviny, označená parcelním číslem, názvem katastrálního území a vedená jako předmět vlastnictví v souboru popisných informací katastru nemovitostí České republiky. V Římě veřejnou evidenci nemovitostí neměli. Evidence byla oficiálně zavedena až císařem Diokleciánem (284 - 305 po Kr.) v souvislosti se zavedení nových daní *iugatio* a *capitatio*. *Capitatio* byla daň z hlavy zvířete nebo otroka, *iugatio* z vinic, rybníků, přístavů apod.

Zajímavá je otázka rybníka. Podle R 23/1999 netvoří rybník samostatný předmět občanskoprávních vztahů, se kterým by bylo možno samostatně, tedy bez zřetele ke dnu a břehům samostatně nakládat. V jiném rozhodnutí (Sou R NS č. 26/2004 – C 1965) rybník uvažovaný však tentokrát jako celek představovaný pozemky a zařízeními, které jsou jejich součástí a příslušenstvím a slouží k provozu, či užívání rybníka – předmětem občanskoprávních vztahů v tomto souboru být může. Zajímavé je i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR

(Sou R NS č. C 2248 – NS sp. zn. 22 CDP 1221/2002), kde je uvažováno o tom, zda i hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde jen o součást pozemku. Při řešení otázky, zda určitá hráz rybníka je samostatnou věcí anebo zda je součástí pozemku, je třeba vycházet ze stavebního provedení hráze a toho, zda lze určit, kde končí pozemek a začíná samotná hráz; tedy zda lze vymezit a oddělit vlastnictví vlastníka pozemku a vlastníka hráze. Nejvyšší soud zde došel k závěru, že konečné stanovisko lze učinit až po posouzení celkové konkrétní situace.²⁵⁾

Pojem „stavba“ není v občanském zákoníku definován. Povaha stavby jako nemovitosti vyplývá z jejího spojení se zemí pevným základem. Primární je tedy pozemek, ten je daný, nedá se s ním hýbat. Je ho možno činností jak zhodnotit, tak znehodnotit. Římské právo si bylo daleko více vědomo priority pozemku jakožto esenciálního východiska pro jakoukoli lidskou činnost – zemědělství, stavebnictví, důlní činnost.

Pojem stavby tedy nemá zákonnou – legální definici. Při současné platné právní úpravě, kdy v případě

25) Na judikátech je patrný vývoj názoru Nejvyššího soudu od pojetí rybníka pouze jako vodní plochy, přes akceptaci existence některých jeho zařízení, až po uznání toho, že hráz rybníka může být za určitých okolností samostatnou věcí.



stavby nemovité neplatí římsko-právní zásada *SUPERFICIES SOLO CEDIT*,²⁶⁾ je možné, že vlastník pozemku a stavby budou dvě rozdílné osoby. V případě nabývání vlastnictví k nemovitostem se naráží na poměrně komplikovanou problematiku pocházející z nerespektování zmiňované zásady a poměrně složitého zákonného rozdělení věcí v občanském zákoníku. V návaznosti na to pak na znění katastrálního zákona a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Co se týče způsobu odvozeného nabývání nemovitostí, problematika odpadá u pozemků. Alespoň v této části § 119 ObčZ ve spojení s katastrálními předpisy respektuje prioritu pozemku. Komplikovaná je situace v případě odvozeného nabývání nemovitých staveb (staveb spojených se zemí pevným základem). Zde je třeba činit rozdíl mezi takovými stavbami, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, a mezi stavbami, které předmětem evidence nejsou. U staveb evidovaných se vedle písemné smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti, vyžaduje ještě vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí. Naopak u nemovitých staveb, které předmětem evidence v katastru ne-

26) Gai II, 73.

movitostí nejsou, dochází k nabytí vlastnického práva již samotnou účinností smlouvy. Toto rozlišení vyplynulo z novely občanského zákoníku provedenou zákonem č. 89/1996 Sb., kterou byl dosavadní text ustanovení § 133 ObčZ rozšířen o třetí odstavec.

Nyní bude na tomto místě řešena otázka evidence v katastru nemovitostí a tedy i nutnosti vkladu při převodu předmětné nemovité stavby. Z nemovitých staveb (tedy stavby jen nemovité – od slovesa *non movere* a spojené se zemí pevným základem) jsou předmětem evidence katastru nemovitostí jen budovy, spojené se zemí pevným základem, kterým se (i) přiděluje popisné nebo evidenční číslo a (ii) budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Pojem budovy, jak již bylo výše popsáno, je vymezen v § 27 písm. k) katastrálního zákona (jedná se o nadzemní stavbu, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí). V písmeni l) citovaného paragrafu je vymezen pojem roze-stavěné budovy. Následující písmeno m) vymezuje pro účely katastrálního zákona pojem drobné stavby.

Stavba jako výsledek stavební činnosti musí vykazovat charakter samostatné věci v právním smyslu, která jako taková může být samostatným předmětem občanskoprávních



vztahů. Tak je tomu podle soudní praxe tam, kde je u nadzemních staveb jednoznačně a nezaměnitelně patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží - § 27 písm. e) KatZ (z toho lze např. dovodit, že dokončená konstrukce základů není ještě samostatným předmětem ve smyslu občanskoprávním). To znamená, že došlo-li u nadzemních staveb ke stavu, kdy je již nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží, pak veškeré následující práce směřují k dokončení věci, která již vznikla a někomu náleží a která je tudíž i způsobilým předmětem smluvního ujednání. Není rozhodné, zda bylo již vydáno stavební rozhodnutí, neboť vznik stavby není totožný s její kolaudací. Obdobně je třeba posuzovat i zánik stavby. Stavba zanikne destrukcí obvodového zdiva pod úrovní stropu prvního nadzemního podlaží. Spojení stavby se zemí pevným základem je nutné vždy posoudit podle konkrétního případu. Rozhodující je skutečnost, zda je možné stavbu oddělit od země, aniž by došlo k jejímu znehodnocení. Spojení se zemí je věcí stavebně – technickou, proto v rámci dokazování ve smyslu § 132 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, bude nutné provést důkaz znaleckým posudkem.

Stavba není součástí pozemku (§ 120 odst. 2 ObčZ). U stavby movité je to samozřejmé. U stavby nemovité se jedná o odklon od zásady „SUPERFICIES SOLO CEDIT“, platné v českých zemích do 31. 12. 1950²⁷⁾. Tato zásada znamenala, že stavba spojená pevně s pozemkem byla bez dalšího vlastnictvím vlastníka pozemku. Podle § 120 odst. 2 ObčZ v případě, že někdo je vlastníkem domu s pevnými základy, jakož i stavební parcely, jde sice o týž subjekt vlastnictví, ale o dvojí vlastnické právo, tj. vlastnické právo k dvěma předmětům. Podle této koncepce se ale může stát, že stavba a stavební parcela náleží různým vlastníkům. Zejména v případech přestaveb je vždy nutné podle okolností posuzovat, zda jsou ještě součástí původní stavby, kdy se nic nemění na existujícím vlastnickém právu k věci, či zda již nedošlo ke změně druhu stavby, popř. zda již nevznikla stavba nová (R 16/1992).

Následující řádky budou věnovány součásti věci a jejího příslušenství.

Ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ říká: „*že příslušenstvím věci, tj. věci hlavní jsou ty věci, které náležejí vlastníku věci hlavní, a jsou jím určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale*

27) Tuto změnu přinesl zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník. Ve sbírce zákonů byl publikován dne 25. 10. 1950 a po krátké legisvakanci lhůtě nabyl účinnosti dne 1. 1. 1951.



užívány“. Pojem příslušenství je v podstatě možné charakterizovat následujícími znaky:

- (i) Jedna z věcí je věc hlavní, druhá příslušenstvím. Musí tedy existovat alespoň dvě věci a obě musí mít povahu samostatné věci v právním smyslu. Jinak by šlo o součást věci. Určení toho, která věc je hlavní, vyplývá z hospodářského významu věci. (klíč je příslušenstvím zámku, hustilka příslušenstvím jízdního kola. Příslušenstvím hlavní stavby jsou rovněž drobné stavby, tj. stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. (konkrétně se jedná u obytného domu o kůlny, oplocení, žumpy aj.). V řízení o určení vlastnictví ke studni či vrtu se soud musí zabývat tím, zda předmět určení je stavbou čili věcí ve smyslu občanskoprávním a zda tak může být sám o sobě předmětem občanskoprávních vztahů. Studna vytvořená z betonových skruží se považuje za stavbu nemovitou a je příslušenstvím pozemku. Jako taková může být i samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Problematikou studny jako předmětu občanskoprávních vztahů se zabývá rozsudek C 1070 Sou R NS.
- (ii) Příslušenství musí náležet vlastníku věci hlavní. Klíč k domu náležející vlastníku domu je příslušenstvím domu. Jestliže si

však nájemce opatří vlastní klíč, není tento klíč příslušenstvím domu. Dalším příkladem může být jízdní kolo, kde jeho příslušenstvím je hustilka. Jestliže si někdo jízdní kolo vypůjčí a připojí k němu vlastní hustilku, nestává se tato příslušenstvím kola.

- (iii) Příslušenství musí být určeno vlastníkem k trvalému užívání spolu s věcí hlavní. Příslušenství však neztratí nic na své povaze, jestliže je od věci hlavní přechodně odloučeno. Přitom příslušenství neztrácí svůj charakter, není – li s věcí hlavní dočasně užíváno. Např. poškodí – li se rezervní kolo automobilu a bude dáno do opravy, neztrácí tím ještě charakter příslušenství automobilu.
- (iv) Příslušenství může být od věci hlavní odděleno, může však jít i o věci technicky spojené. Podstatné je, aby si příslušenství podrželo povahu samostatné věci v právním smyslu.

Právní úkony týkající se věci hlavní se zásadně týkají i jejího příslušenství. Neplatí to však naopak. Při převodu vlastnictví sdílí podle části občanskoprávní teorie příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestliže účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali či nikoliv, ledaže bylo účastníky ujednáno či zákonem stanoveno něco jiného. Půjde zejména



o tzv. vedlejší stavby nemovitosti na převáděném pozemku. Tato zásada byla výslovně zakotvena v občanském zákoníku z roku 1950. Stejnou zásadu stanoví i nově připravovaný občanský zákoník. ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE²⁸⁾ - Věc vedlejší následuje věc hlavní (např. sdílí její právní osud)

ACCESSIO CREDIT REI PRINCIPALI²⁹⁾ – vedlejší věc ustupuje věci hlavní, přírůstek se stává součástí věci hlavní.

Co je podle práva a co není věc, určuje sám právní řád toho kterého státu.

Problematika citované sentence nachází svou reflexi v římsko-právním prostředí v institutu pertinence. Ta míní, že se jedná o věci samostatné, ale nemající samostatnost hospodářskou, protože jsou určeny k užívání věcí jiných, které nazýváme věcmi hlavními. Příkladem by mohl být klíč ke skříni nebo poklop na studni. Pertinence podle římského práva sdílela osud věci hlavní. Dnešní právní věda by však tehdejší úpravu označila za dispozitivní, neboť i tehdy bylo možno projevit vůli odchylně od ustanovení obsažených v pramenech práva a tak bylo možné prodat studnu bez poklopu a skříň bez klíče. Otázka pertinence byla pro Římany velmi

28) Gai. D. 33, 8, 2.

29) Ulp. D. 34, 2, 19, 3.

komplikovanou, sami dokonce výraz pertinence ani neznali. Tento výraz je tedy jedním z těch, kterým proto, že jsou napsány latinsky, je přisuzován římskoprávní původ, jejich původ je však středověký. Pro výše popsanou situaci Římané používali výrazy jako *quasi pars rei*, či *pars rei*. V Římě nebyly např. sudy pertinencí vína, inventář příslušenstvím statku.

Celý výklad až doposud sledoval otázku věci hlavní a jejího příslušenství z pohledu současného platného českého práva v porovnání s římskoprávní institucí *pars rei* či *quasi pars rei*, resp. až středověkým pojmem *pertinence* ve smyslu vlastnického práva. Bylo by však neúplné omezit tento výklad pouze na otázku vlastnického práva, neboť je evidentní, že daná problematika má vztah i k tzv. věcným právům, zejména právu zástavnímu. Pokud jde o zástavní právo, je jím zatíženo i příslušenství této věci zástavy, ať již příslušenství existovalo v době vzniku zástavního práva, anebo se tak stalo až později. (§ 153 odst. 2 a § 155 odst. 1 ObčZ). Soudní praxe mnohdy poukazovala na spornost toho, zda vymezení příslušenství zástavy v rozporu s požadavkem určitosti a srozumitelnosti (§ 37 odst. 1 ObčZ) způsobuje neplatnost samotné zástavní smlouvy. Protože se zástavní právo podle § 153 odst. 2 a § 155 odst. 1 ObčZ přímo ze záko-



na vztahuje i na příslušenství zástavy, je třeba dovodit, že není právně relevantní, zda popř. jak bylo příslušenství zástavy určeno ve smlouvě o zřízení zástavního práva. Určení příslušenství zástavy nepatří k podstatným náležitostem zástavní smlouvy. Jeho případné označení, které je v rozporu s § 37 odst. 1 ObčZ nezpůsobuje neplatnost zástavní smlouvy.

Zajímavé je jak se k celé problematice postavila soudní praxe. Zásadní je stanovisko vyjádřené v R 75/2004 podle kterého „*tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jejímu převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytvoří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě proto, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky*“. Soudní praxe takové stanovisko dovodila z toho, že platné právo neobsahuje úpravu, podle které by na nabyvatele hlavní věci přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele hlavní věci je proto třeba podle soudní praxe projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést příslušenství. Nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevna, příslušenství na nabyvatele hlavní věci nepřechází. Opačný názor nelze podle soudní praxe opřít o žádné ustanovení platného práva.

Příslušenství samo je samostatnou věcí v právním smyslu. Jsou tedy myslitelné právní úkony, které se týkají pouze příslušenství. Tak tomu bude např. v případě, kdy bude dáno do opravy rezervní kolo od automobilu.

Ustanovení o příslušenství jsou dispozitivní. Lze si tedy smluvit, že věci, které by jinak podle zákona byly příslušenstvím věci, v daném případě ve vztahu mezi účastníky právního úkonu příslušenstvím nebudou. Lze shrnout, že charakter příslušenství věci je dán vůlí vlastníka spolu s určitým faktickým stavem.³⁰⁾

Ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ obsahuje výslovné vymezení pojmu příslušenství bytu, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejší místnosti jsou místnosti v bytě (např. koupelna, záchod, spíž atd.). Za vedlejší prostory, které se nacházejí mimo byt, je třeba považovat sklep, dřevník atd.

Ustanovení § 121 odst. 3 ObčZ vymezuje příslušenství pohledávky. Stanoví, že příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejich uplatněním.

Naproti tomu § 120 ObčZ upravuje součást věci. Součástí věci je

30) Občanské právo hmotné, I., ASPI. Díl I., 2005, s. 280.



vše, co k ní podle povahy věci náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc jako celek znehodnotila.

Součástí věci na rozdíl od příslušenství – není samostatnou věcí v právním smyslu. Věc hlavní a její příslušenství jsou dvě různé věci, zatímco věc a její součást tvoří věc jedinou. Z toho vyplývá, že právní úkony se týkají i její součásti (R 4/1992). Právní úkony týkající se jen součásti věci nepřicházejí v úvahu.

Zákonná podmínka neoddělitelnosti, neznamená fyzickou neoddělitelnost součásti, nýbrž to, že součást nemůže být oddělena, aniž by věc sama byla znehodnocena. Znehodnocením věci se rozumí nejen zničení či poškození hlavní věci, nýbrž i její znehodnocení funkční. Tj. stav, kdy je hlavní věc odňata jejímu hospodářskému účelu. Připouští se, že k znehodnocení věci může dojít i poškozením vzhledu věci – znehodnocením estetickým.

Součástí automobilu je motor. Ten je fyzicky oddělitelný. Jeho oddělením se však automobil stane zcela nefunkční. Naproti tomu oddělením rezervního kola, které je příslušenstvím automobilu, jeho funkčnost zásadně dotčena není.

Zajímavá je otázka porostů – keřů, stromů atd. Ty jsou součástí pozemků, jak to vyplývá z ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve

znění pozdějších předpisů. Vlastník pozemku je vlastníkem porostů, které na něm vyrostly. U pozemků přenechaných do užívání smluvně je vlastníkem jiných než trvalých porostů smluvní uživatel, pokud se s vlastníkem pozemku nedohodne jinak. Soudní praxe dospěla k závěru, že jakmile dojde k použití osiv, sadby, hnojiv, a chemikálií, zasetí, pohnojení či postřiku, stávají se tyto druhové věci součástí pozemku. Naproti tomu pěstební materiál lesní školky (sazenice stromů), který je určen k přesazení, nelze podle soudní praxe považovat za trvalý porost, proto také není součástí pozemku na němž se nachází. Trvalé porosty na pozemku, který je ve výlučném vlastnictví jen jednoho z manželů, tvoří součást tohoto pozemku, i když byly pořízeny z peněz, který tvoří předmět společného jmění.³¹⁾

Z výše uvedených příkladů je patrné, že zásada „SUPERFICIES SOLO CEDIT“ je v mnohém ohledu stále platná a použitelná. Je použitelná dokonce i v případě některých staveb, a to přesto, že občanský zákoník kategoricky stanoví, že stavba není součástí pozemku. Příkladem je zahájená stavba, která dosud není ve stavu, kdy je již jednoznačně

31) Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: *Občanský zákoník I.* §1 – 459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 601.



a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží – Sou R NS sp.zn. 22 Cdo 2534/2000, zídky, terasy, terénní úpravy připadají vlastníkově pozemku, stejně jako zasetá setba či sazenice.³²⁾

Jako rigorózní závěr platnosti či neplatnosti citované zásady lze v daném případě uvést tento. Pokud skutečně budeme respektovat dikci platného občanského zákoníku, pak stavba není součástí pozemku. To, že výše uvedené věci (stavby) někdy považujeme za součást pozemku, není výsledkem existence vnitřní rozpornosti v občanském zákoníku, ale výsledkem problematické či téměř neexistující definice stavby. Pokud by totiž výše popsané předměty stavbou byly, nemohly by být součástí pozemku. Tyto předměty jsou de facto zásahem do pozemku a nikoliv stavbou a tak součástí pozemku jsou a tedy i vlastnictvím jeho vlastníka. Stranou je ponechána otázka hospodářského výsledku pro vlastníka pozemku. Ten totiž po takovém zásahu nemusí být vždy jen pozitivní.

Obdobně jako v případě příslušenství věci, může zvláštní právní předpis vymezit součást věci (§ 12

zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být také byty a nebytové prostory. Ty mají někdy povahu prosté části domu. (Nejsou součástí ani příslušenstvím domu). Pak nejsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ. Teprve podle zákona o vlastnictví bytů jsou jednotky v domě (§ 2 písm. h) BytZ) tj. byt a nebytový prostor jako vymezené části domu samostatnými předměty občanskoprávních vztahů. Mohou být převáděny, děděny, zastaveny apod. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 2 písm. b) BytZ). Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení (§ 2 písm. c) BytZ). Zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm. e) a f) dále vymezuje, co se rozumí rozestavěným bytem a rozestavěným nebytovým prostorem. Ustanovení § 3 odst. 2 BytZ stanoví, že právní vztahy k jednotkám se řídí – pokud tento zvláštní zákon nestanoví jinak – ustanovením občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Jednotka tedy není věcí nemovitou, ale důvodová

32) Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: *Občanský zákoník I.* §1 – 459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s. 713.



zpráva k BytZ konstatuje, že jednotky mají řadu shodných znaků s nemovitostmi a proto i jejich právní režim je až na výjimky shodný s režimem nemovitých věcí (výjimkou je ustanovení o předkupním právu v § 3 odst. 1 BytZ).

Shodně s římskoprávním pojetím obsaženým v komentované sentenci i dnešní platná právní úprava uznává, že i právo a povinnost může být předmětem občanskoprávního vztahu, připouští-li to jeho povaha § 118 ObčZ a nepochybně také připouští-li to povaha právního vztahu.

Ve výsledku to znamená, že ne každé právo může být pro svou povahu předmětem práv a povinností. Právo na jméno je typickým případem, kdy právo nemůže být předmětem jiného práva či povinnosti, neboť s ním nemůže být nijak disponováno. Předmětem práv a povinností může být naproti tomu pohledávka.

Právo nemůže být předmětem kteréhokoliv práva či povinnosti, protože to svou povahou vylučují (např. pohledávka nemůže být předmětem vlastnictví, nemůže být půjčena ani dána do úschovy).

Příkladem, kdy je právo předmětem občanskoprávních vztahů je zastavení pohledávky (§ 159 ObčZ), resp. podzástavní právo (§ 173 ObčZ), další možností je postoupení pohledávky.

Předmětem může být i povinnost. Příkladem je institut převzetí dluhu,

kdy původní dlužník uzavírá písemnou smlouvou s třetí osobou se souhlasem věřitele, že se určitý dluh přenáší z dosavadního dlužníka na osobu třetí, která se stává dlužníkem místo dlužníka dosavadního. Obdobně je tomu u přistoupení k závazku.

Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být i jiné majetkové hodnoty za obdobné podmínky jako práva a povinnosti, tedy za podmínky, že to připouští jejich povaha. Co se rozumí takovými majetkovými hodnotami, již občanský zákoník nevysvětluje. Lze však vyčíst, že se jedná o hodnoty majetkové a jde o jiný předmět než o tři zmiňované předměty. Předmět práv a povinností uvedeného druhu má hmotný substrát, jímž je věc hmotná, zpravidla movitá. Jeho užitečnost nespočívá ve hmotě samé, ale v nehmotné hodnotě, která je v ní vtělena. Takovými předměty jsou především výsledky tvůrčí duševní činnosti, jako je autorské dílo, vynález apod.

Předmětem práv a povinností může být i soubor znalostí a zkušeností o výrobním postupu či o složení určitého výrobku, bez ohledu na to, zda jsou vtěleny do materiálního substrátu či nikoli.

Jinými majetkovými hodnotami jsou i nehmotné hodnoty, které nemají ve smyslu právním žádný hmotný substrát. To jsou především hodnoty chráněné v § 11 a násl. ObčZ.



K jiným majetkovým hodnotám lze počítat i přírodní síly (energie), které se tradičně považovaly (někdy ještě považují) za věci v právním smyslu. (viz definice věci v BGB z r. 1896)

2. RES FUNGIBILES IN GENERE SUO FUNCTIONEM RECIPIUNT³³⁾ – Věci zastupitelné plní poslání v daném druhu věcí (ne tedy individualita věci, ale druh je rozhodný, proto jedna věc může být zastoupena druhou věcí téhož druhu).

3. RES FUNGIBILES SUNT, QUAE PONDERE, NUMERO, MENSURA CONSISTUNT³⁴⁾ – Věci zastupitelné jsou ty, jež se určují vahou, počtem (nebo) mírou.

Věci se tedy dále dělí na věci zastupitelné a nezastupitelné. Zastupitelné věci jsou takové, u nichž nezáleží na jejich identitě, poněvadž potřeby, jejichž uspokojení věci slouží lze stejně dobře uspokojit jinou věcí téhož druhu a jakosti.

4. RES FUNGIBILES IN GENERE SUO FUNCTIONEM RECIPIUNT³⁵⁾

Věci zastupitelné plní poslání v daném druhu věcí (ne tedy individualita věci, ale druh je rozhodný, proto jedna věc může být zastoupena druhou věcí téhož druhu).

33) Paul. D. 12, 1, 1.

34) Inst. Inst. 3, 14 pr.

35) Paul. D.12, 1, 2, 1.

Zastupitelnými věcmi jsou potraviny, oděvní součástky, stroje, nástroje, suroviny, peníze apod. nezastupitelné jsou naproti tomu věci, které nelze takto nahradit (originály děl výtvarného umění, unikáty archeologické, starožitnické apod.). Věci zastupitelné jsou ty, které mohou být nahrazeny stejným počtem věcí stejného druhu, nezastupitelné jsou věci, které nelze takto nahradit. Nejdůležitější věcí zastupitelnou jsou peníze.

Rozlišování věcí na zastupitelné a nezastupitelné se prakticky překrývá s jejich rozlišováním na věci určené podle druhu (druhově genericky) a věci určené jednotlivě (specificky). Výraz „prakticky se překrývá“ jasně říká, že za jistou asimilací stojí praktická stránka jevu – tedy účel. Toto třídění má velký význam pro určování smluvních typů (půjčka, výpůjčka, nájem), při zániku závazků atd.

Věcmi určenými podle druhu (genericky) jsou věci, které jsou určeny druhovými znaky podle počtu míry nebo váhy.

5. RES FUNGIBILES SUNT, QUAE PONDERE, NUMERO, MENSURA CONSISTUNT³⁶⁾

Věci zastupitelné jsou ty, jež se určují vahou, počtem (nebo) mírou. Ve srovnání s římskoprávní

36) Inst. 3, 14 pr.



sentencí je evidentní, že dnešní vymezení genericky určených věcí by v římskoprávním prostředí odpovídalo definici věcí zastupitelných. Opačně řečeno římskoprávní vymezení zastupitelných věcí obsažené v Institucích dnes odpovídá vymezení věcí genericky určených.

Tuto problematiku současná platná právní úprava neřeší důsledně. Odpověď je možné nalézt v judikatuře (k vymezení věcí určených podle druhu – R 34/1994).

Jak již bylo možné z předcházejícího textu vytušit, kvalifikace věci jako genericky (druhově) nebo specificky určené nevyplývá zpravidla z povahy věci samé (z její zastupitelnosti či nezastupitelnosti), ale z vůle účastníků právního vztahu. Výjimka platí u nemovitostí, které jsou vždy určeny individuálně a jednoznačně. Ale i v tomto ohledu se zvláště v poslední době tato zásada částečně oslabuje v souvislosti s probíhajícími pozemkovými úpravami, kde vlastník pozemků vstupuje do celého procesu v podstatě jako vlastník bonitovaného a oceněného úhrnu (BPEJ) a vzdálenosti (nejčastěji od středu příslušné obce) - § 10 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech, ve znění pozdějších předpisů.³⁷⁾ Jinak tytéž věci mohou být do-

hodou účastníků právního vztahu určeny buď druhově, nebo jednotlivě. Kupuje-li někdo dalekohled, jde o věc určenou druhově. Vypůjčí-li si týž dalekohled, jde o věc určené individuálně.

To platí i u peněz. Peníze jsou jako zákonné platidlo určeny druhově. Myslitelné je i individuální určení peněz (např. úschova bankovek určených jejich čísly, mince ve sbírce apod.).

6. RES CONSUMPTUBILES SUNT PRIMO USU CONSUMUNTUR³⁸⁾

– věci zužitelné jsou ty, které se jedním zužitím spotřebují.

Věci se dále dělí na zužitelné a nezužitelné. Zužitelné jsou ty, které tím, že poskytnou užitek, k němuž jsou určeny, se úplně opotřebují (zničí), jako např. potraviny, topivo apod. Ostatní věci jsou nezužitelné, a to i tehdy, když se poskytováním užitku pozvolna opo-

37) V konstrukci citovaného zákona je z hlediska porovnávání římskoprávních sentencí a současného práva zajímavý § 9 odst. 17: „Pokud se vlastník ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem k novému uspořádání pozemků nevyjádří, má se za to, že s ním souhlasí.“ QUI TACET CONSENTIRE VIDETUR (UBI LOQUI POTUIT ET DEBUI) - Kdo mlčí, má se za to, že souhlasí, Liber Sextus 5, 13, 43. Pozdější, středověký výklad této sentence byl pozměněn následovně: „Kdo mlčí, ačkoliv mluvit mohl a měl, předpokládá se, že souhlasí“.

38) Ulp. D. 7, 5, 1.



třebují věci opotřebitelné *res quae usu minuuntur*, např. šaty.

Podstatné je rozlišování věcí reálně dělitelných a nedělitelných. K dělitelným věcem počítáme ty, jejichž rozdělení na části nemá za následek změnu hospodářského určení těchto věcí nebo jejich znehodnocení. Nedělitelné jsou naproti tomu věci, jejichž části vzniklé reálným dělením pozbývají upotřebitelnosti, kterou měla věc před rozdělením podle okolností i zcela znehodnotí. Takovými věcmi jsou např. stroje, jednotlivé kusy nábytku apod.

Takové rozlišování má význam zejména při podílovém spoluvlastnictví, a to v případě zrušení a vypořádání spoluvlastníků.

III. Pojetí věci v návrhu osnovy nového občanského zákoníku

Věci a jejich rozdělení je upraveno v hlavě IV v dílu 1 návrhu. V § 418 v odst. 2 osnovy je uvedena definice věci. „věc je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí. Ustanovení § 418 odst. 1 osnovy stanoví, že majetková práva se týkají věcí v právním smyslu. Nová úprava zavádí v § 419 osnovy pojem veřejného statku. Kriteřiem jeho určení, není jeho vlastnictví, ale v tom, jakému účelu má sloužit. Rozhoduje tak stav chtěný, nikoliv faktický.

Zákon výslovně umožňuje zřízení veřejného statku příkazem učiněným v závěti. Tato konstrukce vychází z osnovy zákona z roku 1937. Z něho ale nebyla převzata formulace, že se veřejný statek spravuje tímto zákonem, pokud ve správních a jiných zákonech není stanoveno něco jiného. Ustanovení § 420 osnovy upravuje problematiku plodů a užitků věci, § 421 osnovy pak cenu věci.

Rozdělení věcí do všech kategorií je obsaženo v § 424 osnovy. Rozdělení věcí je provedeno výčtově na věci hmotné a nehmotné, movité a nemovité, určené jednotlivě a podle druhu, hlavní a vedlejší, dělitelné a nedělitelné, zužitelné a nezužitelné, zastupitelné a nezastupitelné, ocenitelné a neocenitelné. Ustanovení § 425 osnovy definuje věci hmotné, párovou pojmovou kategorií věcí nehmotných vymezuje návrh zákona v odstavci druhém citovaného paragrafu na principu demonstrace *a argumentatio a contrario* k odstavci prvnímu. Následující paragraf dává ovladatelným přírodním silám, se kterými se obchoduje postavení věcí hmotných. Ustanovení § 427 osnovy rozděluje věci na movité a nemovité. Nemovité věci jsou pozemky a věcná práva (viz výše *res mancipi incorporales*) k nim, jakož i práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Ve třetí části osnovy se za nemovitost prohlašuje právo



stavby. Stejně ustanovení ve druhém odstavci upravuje charakter bytu vymezeného jako bytová jednotka jako věc nemovitou. Shodně se současnou právní úpravou nový zákoník stanoví, že veškeré další věci jsou movité (odst. 3). Novum proti stávající úpravě je obsaženo v § 428 osnovy, kde je obsažena úprava věci hromadné (*universitas rerum*). Ustanovení § 429 osnovy vymezuje věci zužitelné a nezužitelné.

Součástí věci a její příslušenství je upraveno v díle 3 součástí věci a příslušenství věci. Podle § 431 osnovy je součástí věci je to, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku, s výjimkou staveb dočasných, a jiná zařízení (dále jen „stavba“), včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Je evidentní, že § 432 osnovy nového občanského zákoníku zde zcela respektuje římskoprávní zásadu (*DOMINUS EST DOMINUS COELI ET INFERNORUM* viz dále zmíněná zásada). V odstavci druhém je upraven režim podzemní stavby. Pokud není podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Součástí pozemku je i rostlinstvo na něm vzešlé (§ 433 osnovy). Zde návrh explicitně stanoví to, co bylo doposud dovozováno judika-

turou a právní teorií. § 434 osnovy řeší otázku vztahu stroje a nemovité věci registrované ve veřejném seznamu.

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je – li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla – li vedlejší věc přechodně odloučena od hlavní věci, nepřestává být příslušenstvím (§ 435 osnovy). Z dikce nového zákoníku je patrné, že explicitně ustanovuje to, co je vyjádřeno v současném zákoníku. Výše popsané charakteristické znaky příslušenství, které jsou výsledkem právně teoretických úvah, jsou nyní vysloveny přímo v zákoně. Odstavec druhý stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají se i jejího příslušenství (*ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE*). Jsou-li pochybnosti o tom, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí. Ustanovení § 437 osnovy přiznává vedlejším věcem vlastníka u stavby vlastnosti příslušenství pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. Tak je stanoveno pro případ, je-li stavba součástí pozemku. Ustanovení § 438 osnovy přebírá znění současného § 121 odst. 3 osnovy. Návrh nového zákoníku v části věnované příslušenství ne-



stanoví na rozdíl od stávající úpravy v § 120 odst. 2 osnovy, co je příslušenstvím bytu. Díl 4 § 439 až § 442 osnovy jsou věnovány cenným papírům, jakožto předmětu občansko-právních vztahů.

Zajímavé je ustanovení § 1813 osnovy, kde je řečeno, že jako koupě movité věci se posoudí každá koupě, jejímž předmětem není movitá věc, jakož i koupě součásti nemovité věci, má – li kupující podle smlouvy nabýt součást po oddělení jako věc movitou. Ustanovení zřetelně akceptuje římskoprávní přístup (viz tělesa, která jsou součástmi ... věci (ovoce na stromě, trám nebo cihla ve stavení) nejsou sama věcí, a tak jsou zvláštní práva k nim vyloučena, a to doby, dokud trvá jejich spojení s věcí hlavní).

IV. SUPERFICIES SOLO CEDIT - Povrch ustupuje půdě

Pojetí zásady v římském právu:

Pozemky jsou nemovitosti. Samostatnou věcí se stávají ohraničením. K pozemku patří kolmý nekonečný sloupec nad hranicemi pozemku i pod hranicemi do vnitra země. *DOMINUS EST DOMINUS COELI ET INFERNORUM* – Vlastník půdy

39) Není-li u latinské zásady uveden pramen, jedná se o reguli, kterou nelze ke konkrétnímu prameni zařadit.

je vlastníkem nebes i podsvětí (vlastní i prostor nad zemí i pod zemí, vymezený kolmicemi nad a pod hranicemi pozemku).

Za součást pozemku a tudíž za věc nemovitou považujeme i všechny nemovitosti, které jsou s pozemkem pevně a trvale spojeny, tedy např. budovy, stromy a rostliny, které na pozemku rostou atd. Platí, že pokud dojde ke spojení movité věci s nemovitostí ať již dočasněmu nebo trvalému, považujeme pozemek vždycky za věc hlavní. Řím, jak již bylo řečeno, neznal pozemkové knihy ani jinou formu registrace, publicita při prodeji nemovitostí se zajišťovala tím, že pozemky na italské půdě (nikoliv v provinciích) se mohly převádět pouze pomocí slavnostního jednání, tzv. *mancipace*, při které muselo být přítomno pět obyčejných a jeden zvláštní svědek, anebo se jednání muselo odvíjet před státním úředníkem, obyčejně před *praetorem*.

Zásadní je promítnutí této zásady v římském právu do právní úpravy nabývání vlastnictví akcesí neboli přírůstkem. Zásadně je nutné rozeznávat, zda dochází ke spojení věci movité s věcí nemovitou či ke spojení dvou věcí movitých.

Byla-li jedna ze spojených věcí nemovitou, považovala se nemovitá věc vždy za věc hlavní, tj. za věc jejíž funkce ve spojeném celku převládla. Platila zde komentovaná zásada,



že povrch ustupuje půdě. Vše, co bylo s povrchem pozemku pevně spojeno, bylo součástí pozemku a proto i vlastnictvím vlastníka pozemku. Osetím pozemku, zasazením stromu nebo rostliny, které v nové půdě zapustily kořeny, stejně tak postavením domu stával se vlastník pozemku vlastníkem těchto nemovitostí. Dosavadní vlastník věcí, které spojením s pozemkem ztratily svoji samostatnost, nemohl k nim uplatňovat svoje vlastnické právo, nemohl je vindikovat, ani tehdy, když později došlo k jejich opětovnému oddělení (např. strom byl vykopán). Jistou výjimku tvořil stavební materiál zastavený do cizí budovy nebo i viničné tyče, užitá na cizí vinici. Vlastník po oddělení mohl uplatnit svoje právo. Ale již podle Zákona 12 desek se nemohl oddělení domáhat. Je evidentní, že se jednalo jen o velmi omezenou výjimku.

Zvláštní pravidla platila u pozemků, došlo – li k rozšíření jejich plochy. Muselo jít o pozemky, jejichž hranice byly dány přirozenými mezerami (*ager arcifinius*), nikoliv výměrou úředních zeměměřičů (*ager limitatus*). Podle okolností mohlo jít o to, že veřejná řeka opustila své dosavadní řečiště, nebo v takové řece vznikl nový ostrov. Opuštěné řečiště, stejně jako ostrov se dělily rovným dílem mezi vlastníky pobřežních pozemků. V případě, že byly pobřežní pozemky přesně vyměře-

ny, šlo o věci ničí a pak byly předmětem volné okupace. Obdobně se posuzovalo rozšíření plochy pozemku (i zde se muselo jednat o pozemek nevyměřený) pozvolnými náplavami (*alluvio*) nebo jednorázově tak, že se plocha zvětšila tím, že vodní proud přivalil větší kus jinde urvané půdy (*avulsio*). V tomto případě nabýval vlastník vlastnictví, když na nově připraveném kusu půdy zapustily rostliny své kořeny.⁴⁰⁾

Superficies, neboli právo stavby byl dlouhodobý nájem pozemku, který byl pro nájemce *superficiáře* spojen s oprávněním postavit na pozemku stavbu a povinností platit pravidelný plat. *Superficiářovo* právo mělo povahu věcného práva k věci cizí a bylo výjimkou s římskoprávní zásady, že povrch ustupuje půdě (*SUPERFICIES SOLO CEDIT*).

Postavení *superficiářovo* se podobalo postavení vlastníka. Se stavbou mohl volně disponovat, mohl ji zbořit, zřizovat k ní věcná práva k věci cizí, mohl ji zastavit. *Superficiářovo* právo bylo dědičné a převoditelné mezi živými (např. trhovou smlouvou, při níž k převodu vedle smlouvy bylo zapotřebí odevzdat kvazitradiční výkon práva, v tomto případě odevzdat budovu). *Superficiář* byl obdobně chráněn jako vlastník.

40) Kincel, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1.vyd. Praha, 1995, s.180 – 181.



Vlastník pozemku byl v tomto případě značně omezen. Daleko více než vlastník při usufruktu. Měl právo jen na to, aby mu *superficiář* platil pravidelný plat – tzv. *solarium*.

Právo stavby se zřizovalo smlouvou nájemní nebo trhovou, ve které muselo být přesně určeno *solarium*.

Právo stavby se v Římě vyvinulo z praxe, že římská magistráti propůjčovali soukromým osobám veřejné pozemky, aby na nich mohly stavět. Podobné vztahy byly později uzavírány mezi soukromníky, zpravidla na základě dlouhodobých (až na 99 let uzavíraných) nájemních smluv. Tomu odpovídalo i jejich původní posuzování, které v nich vidělo jen nájemní poměr. Postupem doby však nájemce – *superficiář* získal interdiktivní ochranu a posléze mu byla přiznána praetorská věcná žaloba, připodobněná vindikaci. Tím se z těchto vztahů stala skutečná věcná práva k věci cizí.⁴¹⁾

Podle současné platné právní úpravy stavba není součástí pozemku. To zdůraznila nakonec i novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1992. Důvodová zpráva k tomu uvádí: „Doplněním tohoto ustanovení bude napříště výslovně vyjádřeno, že stavby nejsou součástí pozemku, a proto až do příští možné kon-

cepční změny v této zásadě odpadnou pochybnosti, k nimž ještě docházelo v praxi“.

Zdůraznění dané konstrukce se jeví jako redundantní, neboť ani občanský zákoník s účinností od 1. 4. 1964 na danou problematiku nenahlížel jiným způsobem. Vystačil si s definicí nemovité věci obsažené v § 119 odst. 2 ObčZ. Ta ani do současnosti nedoznala změny. „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“. Gramatický výklad znění druhého odstavce citovaného paragrafu říká, že přes nedílné spojení stavby s pozemkem se po právní stránce jedná o dvě samostatné věci, které mohou být předmětem odlišných občansko-právních vztahů. Definice pojmu nemovitosti se oproti definici obsažené v zákoně č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném a účinném znění, změnila, neměnilo se nic na zásadě, že stavby nejsou součástí pozemku. To výslovně prohlašovala věta druhá § 25 citovaného zákona. Měla tím být jasně vyjádřena odlišnost v pojetí stavby jako předmětu vlastnictví, který není po právní stránce nijak spjatý s pozemkem (zásada naprosto ignoruje existenci a těžko vyvratitelný fakt, že je spojena fakticky a nemusí pozemek, který je tím, z čeho vše vychází, jen zhodnocovat, ale může pozemek také úplně znehodnotit.)

41) Kincel, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1.vyd. Praha, 1995, s.200 - 202.



Za platnosti ABGB z roku 1811 byla situace zcela odlišná. Stavba byla považována nejen za neoddělitelnou součást pozemku, ale po právní stránce byla považována za jeho součást. Právní úprava tedy nevytvářela umělé konstrukce, ale sledovala přirozený sled věcí. Po právní stránce byla stavba považována za jeho součást, tj. nesamostatnou věc v právním smyslu, která sdílí právní režim pozemku. Nic na tom nemohla změnit ani skutečnost, že zhotovitelem (stavebníkem) byl někdo jiný než vlastník pozemku. Střet originárního způsobu nabytí stavby stavebníkem zhotovením a existujícího vlastnictví pozemku, patřícího vlastnický někomu jinému, byl vyřešen ve prospěch vlastníka pozemku: „Zřídí-li někdo stavbu ze svého vlastního zdíva bez vědomí a svolení vlastníka na cizím pozemku, případně stavení vlastníka půdy „*SUPERFICIES SOLO CEDIT.*“ Pochtivý stavebník mohl žádat náhradu nákladu potřebného a užitečného, k nepochtivému je se zachovat jako k nezmocněnému jednateli“. Ve výjimečných případech tomu tak být nemuselo: „Věděl-li vlastník pozemku o stavbě a nezakázal-li ji hned pochtivému stavebníku, mohl pouze žádat o obecnou cenu za pozemek“. I v tomto případě byla respektována zásada, že povrch ustupuje pozemku, resp. zásada jednotnosti právního režimu k pozemku a ke stavbě, i když v posledním případě na úkor

vlastníka. To je odrazem římskoprávní zásady „*VIGILANTIBUS IURA*“⁴²⁾.

Občanský zákoník z roku 1950 v § 155 prohlašoval, že „*vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku*“. Zřídil trvalou stavbu na cizím pozemku, bylo možné na základě práva stavby, podmíně-li jakožto výjimku výsadní postavení tzv. socialistických právnických osob.

Ustálená judikatura soudů z té doby na tomto stanovisku setrvala. Zásadní je rozhodnutí R 155/1953: „*jestliže byla na cizím pozemku postavena trvalá stavba bez toho, že by pro stavebníka bylo zřízeno právo stavby, nevzniká rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku*“.

Deklarace toho, že stavba není součástí pozemku a že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku, ve své podstatě nemohla někoho zmocňovat ke stavebnímu využití cizího pozemku.

Ani občanský zákoník, neumožňoval stavební využití cizího pozemku. V praxi pravděpodobně selhávaly stavební úřady, pokud přes požadavek uvedený v § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, rozhodovaly o povolení staveb. Nevyžadovaly,

42) Občanské právo hmotné, I., ASPI. Díl I., 2005, s. 423.



aby stavebník prokázal, že je vlastníkem pozemku nebo že má k pozemku jiné právo, které by ho opravňovalo zřídil na něm požadovanou stavbu.

Problematika neoprávněné stavby, tj. stavby uskutečněné na pozemku, k jehož využití neměl stavebník oprávnění, řešili v období od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964 soudy s užitím ustanovení o originálním nabytí vlastnického práva zpracováním. Vycházelo se přitom z názoru, že výstavbou došlo ke vzniku jednotné věci. Oproti období před 1. 1. 1951 bylo preferováno vlastnictví stavebníka, jehož podíl na věci oceněný v penězích se považoval za větší.

Zajímavá je otázka právního řešení neoprávněné stavby. Jedná se o stavbu jakožto nemovitost postavené na cizím pozemku bez oprávnění k jeho stavebnímu využití.⁴³⁾

Současné platné právo řeší neoprávněné stavební využití cizího pozemku v § 135c ObčZ. Na prvé místo je zařazeno řešení spočívající v nařízení, aby stavebník jako vlastník stavby, stavbu na svůj náklad, pokud

je to účelné – odstranil. V rámci posuzování účelnosti soud přihlídně k potřebám a zájmům vlastníka pozemku, k ekonomické újmě, která by odstraněním stavby vznikla, k možnosti dalšího využití stavby apod. Na druhém místě, kdy není odstranění stavby účelné, je řešení, kdy lze uvažovat o soudním přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku (s právními účinky *ex nunc*), a to za náhradu. S tímto řešením musí navrhovatel (vlastník pozemku) projevit souhlas. Třetí řešení spočívá v autoritativním zřízení věcného břemene, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě a stanovení povinnosti vlastníka stavby poskytnout za to vlastníku pozemku náhradu. (její výše se stanoví podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů).

Možnost stavebního využití cizího pozemku byla občanským zákoníkem v období od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991 na podkladě institutu osobního užívání pozemku. Zřízení tohoto práva přicházelo v úvahu jen u pozemku v tzv. socialistickém společenském vlastnictví a jen k účelům vztahujícím se k uspokojování osobních potřeb uživatele, členů jeho rodiny a domácnosti. Osobní užívání pozemků bylo časově neomezené a přecházelo na dědice. Sloužilo ke stavebnímu využití pozemku stavbou rodinného domku, rekreační chaty

43) Černá stavba je stavba postavená, i když třeba na vlastním pozemku, ale v rozporu se stavebněprávními předpisy. Černá stavba tak je myslitelná na vlastním, ale i cizím pozemku, kde se pak ještě navíc jedná o stavbu neoprávněnou. Současná platná stavebněprávní úprava je obsažena v zákoně č. 182/2006 Sb., s účinností od 1. 1. 2007, který se subsidiárně řídí správním řádem – z.č. 500/2004 s účinností od 1.1. 2006.



nebo garáže, popř. k užívání pozemku, na kterém byla některá z těchto staveb zřízena. Právo osobního užívání bylo smluvně nepřevoditelné. Spolu se stavbou na něm zřízené přecházelo přímo ze zákona na jejího nabyvatele. Vzniku práva osobního užívání pozemku předcházelo rozhodnutí správního orgánu o přidělení pozemku a na něj navazující dohoda mezi vlastníkem pozemku a uživatelem. Ty podléhaly registraci státním notářstvím. Vlastnictví ke stavbě bylo nedílně spjato s právem osobního užívání pozemku.

Dne 1. 1. 1992 se účinností novely zákona č.509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, právo osobního užívání pozemku vzniklé podle dosavadních právních předpisů a trvající ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona změnilo ve vlastnictví fyzické osoby (§ 872 odst. 1 ObčZ).

V. Závěr

Předcházejících řádky byly věnovány problematice právního vymezení věcí. Je v nich obsažena komparace vybraných římskoprávních sentencí týkajících se věcí v právním slova smyslu a současné platné právní úpravy.

Přes více než dvoutisícileté stáří mají mnohé římskoprávní sentence

stálou platnost a nacházejí svůj odraz v nejen v současném, ale i v navrhovaném novém občanském zákoníku. Římsští juristé dokázali ve větě o několika málo slovech shrnout nesmírně širokou právní problematiku. Někdy se při čtení a rozboru římskoprávních vět může zdát, že jsou dávno překonány a že není třeba se k nim vracet.

V tomto článku byla na několika příkladech zkoumána platnost, resp. použitelnost římskoprávních zásad. Při srovnávání s výslovným zněním zákona zdánlivě vyplývala disparita mezi jejich obsahem a současnou platnou právní úpravou. Při bližším zkoumání a hledání řešení u některých komplikovaných případů se ukázalo, že jejich platnost a použitelnost stále jakoby vyvěrá na povrch a to zejména při aplikaci práva.

Při studiu římskoprávních sentencí (samozřejmě za předpokladu, že eliminujeme některé historické archaismy), musíme nutně dojít k závěru, že i dnešním právníkům mají co říci a že mohou být klíčem k hlubšímu proniknutí do práva současného, ale i mnohdy i inspirací pro budoucí právní úpravu.

MUDr. et JUDr. Alexandr Thöndel

interní doktorand

Katedra právních dějin

Právnická fakulta

Univerzita Karlova v Praze