

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH**

**Zemědělská fakulta
Katedra práva**

**Studijní program: Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

**Způsoby ochrany vlastnického práva v platném
právním řádu**

**Vedoucí diplomové práce :
JUDr. Rudolf Hrubý**

**Autor:
Jana Prokopová**

2008

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Způsoby ochrany vlastnického práva v platném právním řádu“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích dne 18. 4. 2008

Jana Prokopová

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji JUDr. Rudolfovi Hrubému za odborné vedení a pomoc při vypracování diplomové práce.

Obsah

1	ÚVOD.....	2
2	TEORETICKÁ ČÁST	3
2.1	PŘEHLED NEJDŮLEŽITĚJŠÍCH SOUČASNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ V OBLASTI VLASTNICKÝCH PRÁV	3
2.1.1	<i>Ústava – Základní listina práv a svobod</i>	<i>3</i>
2.1.2	<i>Občanský zákoník.....</i>	<i>4</i>
2.1.3	<i>Stavební zákon</i>	<i>7</i>
2.1.4	<i>Trestní zákon, trestní řád.....</i>	<i>9</i>
2.1.5	<i>Zákon o přestupcích</i>	<i>12</i>
2.1.6	<i>Katastrální zákon, zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem</i>	<i>17</i>
2.2	POJEM VLASTNICKÉHO PRÁVA	18
2.3	ZPŮSOBY OCHRANY VLASTNICKÉHO PRÁVA	19
2.3.1	<i>Ochrana vlastnických práv hmotně právními prostředky</i>	<i>19</i>
2.3.2	<i>Ochrana vlastnických práv procesně právními prostředky.....</i>	<i>20</i>
2.4	OCHRANA DRŽBY A VLASTNICKÉHO PRÁVA V NĚMECKÉM A RAKOUSKÉM PRÁVU	21
3	PRAKTICKÁ ČÁST.....	26
3.1	VÝZKUM SOUČASNÉHO STAVU OCHRANY VLASTNICKÝCH PRÁV V OBLASTI ČESKÉHO SOUDNICTVÍ PROSTŘEDNICTVÍM OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU A OBČANSKÉHO SOUDNÍHO ŘÁDU	26
3.1.1	<i>Obecné otázky vlastnických žalob</i>	<i>27</i>
3.1.2	<i>Žaloba na vydání věci.....</i>	<i>28</i>
3.1.3	<i>Negatorní žaloba.....</i>	<i>31</i>
3.1.4	<i>Spory o hranice pozemku.....</i>	<i>36</i>
3.1.5	<i>Vlastnické žaloby v některých zvláštních případech.....</i>	<i>37</i>
3.1.6	<i>Držba, vydržení vlastnického práva, žaloby na určení vlastnictví.....</i>	<i>42</i>
3.1.7	<i>Problematika ochrany vlastnického práva v jihočeském soudnictví.....</i>	<i>46</i>
3.2	VÝZKUM OCHRANY VLASTNICKÉHO PRÁVA V TRESTNÍM PRÁVU	53
3.3	VÝZKUM OCHRANY VLASTNICKÉHO PRÁVA PROSTŘEDNICTVÍM ZÁKONA O PŘESTUPCÍCH.....	56
4	ZÁVĚR.....	59
5	SUMMARY.....	60
6	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	61

1 Úvod

Tato práce si klade za úkol shrnout problematiku týkající se ochrany vlastnictví. Přestože slovo vlastnictví působí zdánlivě na každého poměrně jednoduše a jaksi samozřejmě, je jeho význam a to zejména praktický význam mnohem složitější, zejména když si uvědomíme, že vlastnictví nezahrnuje pouze vlastnická práva, působící vůči všem ostatním osobám, ale zároveň i určité povinnosti. Ještě v nedávné době byl samotný pojem vlastnictví a vlastnického práva poměrně široký a bez přívlastku obtížně definovatelný. Socialistické společenské vlastnictví bylo hlavním znakem socialistického státu, vedle kterého existovalo družstevní vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Po roce 1989 s pádem socialistického režimu se i právní normy a právní vědomí vrací k jednoznačným pojmům a znovu tak a snad již definitivně zůstalo pouze „jedno“ vlastnictví, jako snad nejsilnější a nejobsáhlejší právo věcné.

V této práci jsou shrnuty základní právní normy a formulace, upravující vlastnictví a vlastnické vztahy v České republice. Zejména se však tato práce zabývá ochranou vlastnického práva a zmiňuje i obdobnou úpravu v zahraničí - Rakouské republice a SRN. V rámci výzkumu současné ochrany vlastnických práv jsou uvedeny praktické příklady vlastnických žalob napadlých u soudů v Jihočeském kraji a příklady z přestupkového řízení.

2 Teoretická část

2.1 Přehled nejdůležitějších současných právních předpisů v oblasti vlastnických práv

Ochrany vlastnictví se týkají především tyto právní normy:

- Listina základních práv a svobod vyhlášená usnesením Předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. jako součást ústavního pořádku České republiky v platném znění, která v čl. 11 uvádí základní zásady týkající se vlastnictví,
- Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), v platném znění,
- 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), v platném znění,
- zákon č. 344/1992 Sb. O katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění,
- zákon č. 265/1992 Sb. O zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění,
- zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 200/1990 Sb. O přestupcích v platném znění,
- Obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb.) v platném znění,
- Občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb.) v platném znění,
- Trestní zákon (zákon č. 140/1961 Sb.) v platném znění,
- zákon č. 141/1961 Sb. O trestním řízení soudním (trestní řád) v platném znění
- zákon č.116/1991 Sb. O nájmu a vlastnictví nebytových prostor

2.1.1 Ústava – Základní listina práv a svobod

Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje. Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného

zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České Republice. Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí. Domovní prohlídka je přípustná jen pro účely trestního řízení, a to na písemný odůvodněný příkaz soudce. Způsob provedení domovní prohlídky stanoví zákon. Jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, mohou být takové zásahy zákonem dovoleny, též je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy.

2.1.2 Občanský zákoník

Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.(§123) Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.(§124) Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám. Zvláštní zákon stanoví, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob.(§125) Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.(§126) Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí

nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřit, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit. Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit. (§127) Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu. (§128)

Držba

Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon. (§129) Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, zejména má též právo na plody a užitky z věci po dobu oprávněné držby. Oprávněný držitel má vůči vlastníkovu nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení. Obvyklé náklady související s údržbou a provozem se však nenahrazují. (§130) Neoprávněný držitel je povinen vždy vydat věc vlastníkovu spolu s jejími plody a užitky a nahradit škodu, která neoprávněnou držbou vznikla. Může si odpočítat náklady nutné pro údržbu a provoz věci. Neoprávněný držitel si může od věci oddělit to, čím ji svým nákladem zhodnotil, pokud je to možné bez zhoršení podstaty věci. (§131). Od držby je třeba odlišovat detenci, tedy faktické ovládnutí věci, často bez právního důvodu.

Nabývání vlastnictví

Vlastnictví se nabývá originárním (původním) nebo derivátním (odvozeným) způsobem. Mezi originární způsoby nabytí vlastnického práva patří např. vydržení, zpracování, smísení. Mezi derivátní způsoby nabytí vlastnického práva patří zejména nabytí vlastnického práva na základě smlouvy (např. smlouva kupní, darovací nebo jiná).

Vydržení

Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.

Takto nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Pro počátek a trvání doby podle odstavce 1 se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby. (§134) Kdo najde ztracenou věc, je povinen ji vydat vlastníkov. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji obci, na jejímž území k nález došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví této obce. Nálezce má právo na náhradu nutných výdajů a na nálezné, které tvoří deset procent ceny nález. Zvláštní právní předpis může jinak upravit oprávnění toho, kdo věc našel nebo ohlásil. Přihlásí-li se vlastník věci, která byla odevzdána obci podle odstavce 1 před uplynutím lhůty 6 měsíců od jejího odevzdání obci, je vlastník věci povinen nahradit obci náklady, které jí v souvislosti s opatrováním věci vznikly. Ustanovení odstavce 1 až 3 platí přiměřeně i na věci skryté, jejichž vlastník není znám, a na věci opuštěné. Ustanovení odstavce 1 až 4 se nepoužije, stanoví-li zvláštní právní předpis jinak. (§135) Vlastníku věci náležejí i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní. (§135a) Zpracuje-li někdo v dobré víře cizí věc na věc novou, stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší. Je však povinen uhradit druhému vlastníku cenu toho, o co se jeho majetek zmenšil. Jsou-li podíly stejné a účastníci se nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud. Zpracuje-li někdo cizí věc, ač je mu známo, že mu nepatří, může vlastník věci žádat o její vydání a navrácení do předešlého stavu. Není-li navrácení do předešlého stavu možné nebo

účelné, určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci a jaká náhrada náleží vlastníkovvi nebo zpracovateli, nedojde-li mezi nimi k dohodě.(§135b) Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby").

Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastníkem pozemku souhlasí. Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídít za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.(§135c)

Jiné způsoby nabývání vlastnického práva

Vlastnické právo lze také nabýt děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem (např. nález). Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.(§132) Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.(§133)

2.1.3 Stavební zákon

Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb, dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této úpravy. Jsou zde

uvedeny přestupky nebo správní delikty za něž lze uložit pokutu. Je zde uvedeno, jakým způsobem se fyzická osoba, stavebník, stavbyvedoucí, fyzická osoba vykonávající stavební dozor nebo vlastník stavby přestupku dopustí, jakou pokutu lze za přestupky uložit a správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob.

Správní delikty

Výrazem delikt se v právu označuje porušení práva, protiprávní jednání. Z deliktu vzniká delikventovi odpovědnost nahradit poškozenému způsobenou škodu, případně může být odpovědný i za přešupek, popř.trestný čin. Správní delikty se ve Stavebním zákoně dělí na přestupky a správní delikty právnických a podnikajících fyzických osob. Tzv. jiný správní delikt je obdobou přestupku v případě, že delikventem je právnická v některých případech též podnikající fyzická osoba. Úprava jiných správních deliktů však není s úpravou přestupků shodná, chybí jim společný procesní podklad a delikventům nejsou zajištěna taková procesní práva, jaká přísluší přestupcům. Sankcí za jiný správní delikt může být pouze pokuta, přičemž horní hranice její výměry je zpravidla několikanásobně vyšší než u odpovídajícího přestupku; v některých zákonech jsou rozdíly i mezi sankcemi pro právnické osoby a pro podnikatele-fyzické osoby.

Sankce za přestupky a jiné správní delikty ukládají správní úřady, jsou vymezeny v přestupkovém zákoně a jiných zákonech správního práva. Je zde odpovědnost nejenom fyzických, ale i právnických osob (kromě přestupků). Ta je stanovena správním úřadem za porušení zákona z oblasti správního práva. Přestupky nemohou být založeny na objektivní odpovědnosti, ale jiné správní delikty ano, tzn., že nejsou vždy založeny na prokázání viny. (Gerloch, A., 2004).

Právnická osoba za správní delikt neodpovídá, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila. Při určení výše pokuty právnické osobě se přihlédne k závažnosti správního deliktu, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům a k okolnostem, za nichž byl spáchán. Odpovědnost právnické osoby za správní delikt zaniká, jestliže stavební úřad o něm nezahájil řízení do 1 roku ode dne, kdy se o něm dozvěděl, nejpozději do 3 let ode dne, kdy byl spáchán. Správní delikty podle tohoto zákona v prvním stupni projednává stavební úřad. Dopustí-li se správního deliktu podle tohoto zákona obec, jejíž obecní

úřad je stavebním úřadem příslušným vést řízení o správním deliktu, určí nadřízený orgán, který jiný obecní úřad, který je stavebním úřadem, provede řízení a vydá rozhodnutí. Na odpovědnost za jednání, k němuž došlo při podnikání fyzické osoby nebo v přímé souvislosti s ním, se vztahují ustanovení zákona o odpovědnosti a postihu právnické osoby. (§182). Pokuty vybírá a vymáhá správní orgán, který je uložil. Příjem z pokut je příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost orgánu, který pokutu uložil. Při vybírání a vymáhání pokut se postupuje podle zvláštního právního předpisu. (§183)

2.1.4 Trestní zákon, trestní řád

Trestní zákon upravuje základy trestní odpovědnosti, působnost trestních zákonů, tresty, zánik trestnosti a trestu.

Trestné činy proti majetku

Krádež

Kdo si присvojí cizí věc tím, že se jí zmocní, a

- a) způsobí tak škodu nikoli nepatrnou,
- b) čin spáchá vloupáním,
- c) bezprostředně po činu se pokusí uchovat si věc násilím nebo pohrůžkou bezprostředního násilí,
- d) čin spáchá na věci, kterou má jiný na sobě nebo při sobě, nebo
- e) byl za takový čin v posledních třech letech odsouzen nebo potrestán, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo peněžitým trestem nebo propadnutím věci nebo jiné majetkové hodnoty. (§247)

Zpronevěra

Kdo si присvojí cizí věc nebo jinou majetkovou hodnotu, která mu byla svěřena, a způsobí tak na cizím majetku škodu nikoli nepatrnou, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti nebo peněžitým trestem nebo propadnutím věci nebo jiné majetkové hodnoty. Odnětím svobody na šest měsíců až tři léta nebo zákazem

činnosti nebo peněžitým trestem bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu nikoli malou.

Odnětím svobody na dvě léta až osm let bude pachatel potrestán:

- a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 jako osoba, která má zvlášť uloženu povinnost hájit zájmy poškozeného, nebo
- b) spáchá-li takový čin jako člen organizované skupiny, nebo
- c) způsobí-li takovým činem značnou škodu nebo jiný zvlášť závažný následek.

Odnětím svobody na pět až dvanáct let bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu velkého rozsahu.(§248)

Neoprávněné užívání cizí věci

Kdo se zmocní cizí věci nikoli malé hodnoty nebo motorového vozidla v úmyslu jich přechodně užívat, nebo kdo na cizím majetku způsobí škodu nikoli malou tím, že neoprávněně takových věcí, které mu byly svěřeny, přechodně užívá, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo peněžitým trestem nebo zákazem činnosti.

Odnětím svobody na šest měsíců až tři léta nebo zákazem činnosti bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 značnou škodu nebo jiný zvlášť závažný následek.(§249)

Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru

Kdo protiprávně obsadí nebo užívá dům, byt nebo nebytový prostor jiného, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta, nebo peněžitým trestem. Stejně bude potrestán, kdo oprávněné osobě v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání.(§ 249a)

Podvod

Kdo ke škodě cizího majetku sebe nebo jiného obohatí tím, že uvede někoho v omyl, využije něčího omylu nebo zamlčí podstatné skutečnosti, a způsobí tak na cizím majetku škodu nikoli nepatrnou, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti nebo peněžitým trestem nebo propadnutím věci nebo jiné majetkové

hodnoty. Odnětím svobody na šest měsíců až tři léta nebo peněžitým trestem bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu nikoli malou.

Odnětím svobody na dvě léta až osm let bude pachatel potrestán,

- a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 jako člen organizované skupiny,
nebo
- b) způsobí-li takovým činem značnou škodu nebo jiný zvlášť závažný následek.

Odnětím svobody na pět až dvanáct let bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu velkého rozsahu.(§250)

Podílnictví

Kdo ukryje, na sebe nebo jiného převede anebo užívá

- a) věc nebo jinou majetkovou hodnotu, která byla získána trestným činem spáchaným jinou osobou, nebo
- b) to, co za takovou věc nebo jinou majetkovou hodnotu bylo opatřeno (§ 252)

Kdo ukryje anebo na sebe nebo jiného převede z nedbalosti věc nebo jinou majetkovou hodnotu větší hodnoty, která byla získána trestným činem spáchaným jinou osobou, bude potrestán odnětím svobody až na šest měsíců nebo peněžitým trestem. Stejně bude potrestán, kdo jinému z nedbalosti umožní zastřít původ nebo zjištění původu věci nebo jiné majetkové hodnoty získané trestnou činností.

Odnětím svobody až na dvě léta bude pachatel potrestán,

- a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 nebo 2 ve vztahu k věcem nebo jiným majetkovým hodnotám pocházejícím z obchodu s omamnými nebo psychotropními látkami nebo z jiného zvlášť závažného trestného činu, nebo
- b) získá-li takovým činem značný prospěch.

Odnětím svobody na šest měsíců až tři léta bude pachatel potrestán, získá-li činem uvedeným v odstavci 1 nebo 2 prospěch velkého rozsahu.(§252)

Zatajení věci

Kdo si присvojí cizí věc nikoli nepatrné hodnoty, která se dostala do jeho moci nálezem, omylem nebo jinak bez přivolení osoby oprávněné, bude potrestán odnětím svobody až

na jeden rok nebo peněžitým trestem. Odnětím svobody na šest měsíců až pět let bude pachatel potrestán, získá-li činem uvedeným v odstavci 1 značný prospěch.(§254)

Porušování povinnosti při správě cizího majetku

Kdo jinému způsobí škodu nikoli malou tím, že poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo peněžitým trestem.

Odnětím svobody na šest měsíců až pět let bude pachatel potrestán:

a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 jako osoba, která má zvlášť uloženu povinnost hájit zájmy poškozeného,

nebo

b) způsobí-li takovým činem značnou škodu.

Odnětím svobody na dvě léta až osm let bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu velkého rozsahu.(§255)

2.1.5 Zákon o přestupcích

Pojem přestupku

Přestupkem je zaviněné jednání, které porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti a je za přestupek výslovně označeno v tomto nebo jiném zákoně, nejde-li o jiný správní delikt postížitelný podle zvláštních právních předpisů anebo o trestný čin. Přestupkem není jednání, jímž někdo odvrací:

a) přiměřeným způsobem přímo hrozící nebo trvající útok na zájem chráněný zákonem,

nebo

b) nebezpečí přímo hrozící zájmu chráněnému zákonem, jestliže tímto jednáním nebyl způsoben zřejmě stejně závažný následek než ten, který hrozil, a toto nebezpečí nebylo možno v dané situaci odvrátit jinak.(§2)

Zavinění

K odpovědnosti za přešupek postačí zavinění z nedbalosti, nestanoví-li zákon výslovně, že je třeba úmyslného zavinění.(§3)

Přešupek je spáchán z nedbalosti, jestliže pachatel:

- a) věděl, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, ale bez přiměřených důvodů spoléhal na to, že tento zájem neporuší nebo neohrozí, nebo
- b) nevěděl, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, ač to vzhledem k okolnostem a svým osobním poměrům vědět měl a mohl.(§4)

Přešupek je spáchán úmyslně, jestliže pachatel:

- a) chtěl svým jednáním porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, nebo
- b) věděl, že svým jednáním může ohrozit zájem chráněný zákonem, a pro případ, že jej poruší nebo ohrozí, byl s tím srozuměn.

Sankce

Za přešupek lze uložit tyto sankce:

- a) napomenutí,
- b) pokutu,
- c) zákaz činnosti,
- d) propadnutí věci.

Sankci lze uložit samostatně nebo s jinou sankcí; napomenutí nelze uložit spolu s pokutou.

Od uložení sankce lze v rozhodnutí o přešupku upustit, jestliže k nápravě pachatele postačí samotné projednání přešupku.(§11) Při určení druhu sankce a její výměry se přihlédne k závažnosti přešupku, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům, k okolnostem, za nichž byl spáchán, k míře zavinění, k pohnutkám a k osobě pachatele, zda a jakým způsobem byl pro týž skutek postižen v disciplinárním řízení. Za více přešupků téhož pachatele projednaných ve společném řízení se uloží sankce podle ustanovení vztahujícího se na přešupek nejpřísněji postižitelný. Zákaz činnosti lze uložit, jestliže ho lze uložit za některý z těchto přešupků.(§12) Pokutu lze uložit do 1

000 Kč, nestanoví-li zvláštní část tohoto zákona nebo jiný zákon pokutu vyšší. V blokovém řízení (§ 84) lze uložit pokutu do 1 000 Kč, pokud tento zákon nebo jiný zákon nepřipouští uložit v takovém řízení pokutu vyšší, a v příkazním řízení (§ 87) do 4 000 Kč. Pokuta uložená orgánem obce je příjmem obce, jejíž orgán ve věci rozhodoval v prvním stupni. Pokuta uložená jiným správním orgánem České republiky je příjmem státního rozpočtu této republiky. (§13) Zákaz činnosti lze uložit jen za přestupky uvedené ve zvláštní části tohoto zákona nebo v jiném zákoně a na dobu tam stanovenou, nejdéle na dva roky, a jde-li o činnost, kterou pachatel vykonává v pracovním nebo jiném obdobném poměru, nebo k níž je třeba povolení nebo souhlasu státního orgánu, a spáchal-li pachatel přestupek touto činností nebo v souvislosti s ní. Do doby zákazu činnosti se započítává doba, po kterou pachatel na základě opatření správního orgánu učiněného v souvislosti s projednávaným přestupkem nesměl již tuto činnost vykonávat. Od výkonu zbytku zákazu činnosti lze po uplynutí poloviny doby výkonu této sankce upustit, jestliže pachatel přestupku způsobem svého života prokázal, že její další výkon není potřebný. (§14)

Propadnutí věci lze uložit, jestliže věc náleží pachateli a věc

- a) byla ke spáchání přestupku užita nebo určena, anebo
 - b) byla přestupkem získána nebo byla nabyta za věc přestupkem získanou.
- Propadnutí věci nelze uložit, je-li hodnota věci v nápadném nepoměru k povaze přestupku. Vlastníkem propadlé věci se stává stát. Jednáním se rozumí i opomenutí takového konání, k němuž byl pachatel podle okolností a svých osobních poměrů povinen. (§15)

Ochranná opatření

Ochrannými opatřeními jsou:

- a) omezující opatření,
- b) zabránění věci (§16)

Přestupky proti majetku

Přestupku se dopustí ten, kdo

- c) úmyslně způsobí škodu na cizím majetku krádeží, zpronevěrou, podvodem nebo zničením či poškozením věci z takového majetku nebo se o takové jednání pokusí,
 - d) úmyslně neoprávněně užívá cizí majetek, nebo si присvojí cizí věc nálezem nebo jinak bez přivolení oprávněné osoby,
 - e) úmyslně ukryje nebo na sebe nebo jiného převede věc, která byla získána přestupkem spáchaným jinou osobou, nebo to, co za takovou věc bylo opatřeno.
- Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do 15 000 Kč.(§50)

Zahájení řízení

Přestupky se projednávají z úřední povinnosti, pokud nejde o přestupky, které se projednávají jen na návrh (§ 68 odst. 1). Podkladem pro zahájení řízení o přestupku je oznámení státního orgánu, orgánu policie nebo obce, jakož i právnické osoby nebo občana o přestupku, poznatek z vlastní činnosti správního orgánu nebo postoupení věci orgánem činným v trestním řízení. Jestliže správní orgán věc neodloží ani neshledá důvod pro postoupení věci jinému orgánu, zahájí řízení o přestupku bezodkladně, nejpozději do šedesáti dnů. Požádá-li o to oznamovatel, vyrozumí jej správní orgán do třiceti dnů od oznámení o učiněných opatřeních.(§67)

Průběh přestupkového řízení

Cílem přestupkového řízení je vydat rozhodnutí. Obligatočním znakem charakterizujícím subjektivní stránku přestupku je zavinění. Správní orgán se snaží během řízení prokázat míru zavinění. Pokud je toho zapotřebí, správní orgán se může během řízení obracet na státní orgány a orgány Policie ČR. Může žádat provedení úkonů, ke kterým jsou dané orgány příslušné (ve fázi zahájení přestupkového řízení, v jeho průběhu, ale i výkonu rozhodnutí - § 59 přestupkového zákona).

Příslušnost správních orgánů

Přestupek by měl být projednán orgánem, v jehož oboru působnosti byl přestupek spáchán. Místní příslušnost správního orgánu je zpravidla určena místem spáchání přestupku. Pokud však spáchá občan ČR přestupek v zahraničí, případně cizinec s trvalým pobytem v ČR nebo nelze místo spáchání přestupku přesně určit, postupuje se

podle § 55 přestupkového zákona (místně příslušným se v těchto případech stává správní orgán, v jehož územním obvodu má pachatel přestupku naposledy hlášen trvalý pobyt).

Náhrada škody

Uplatnil-li ten, komu byla přestupkem způsobena majetková škoda, nárok na její náhradu v řízení o přestupku, nebo u orgánu policie v trestním řízení, pokud věc byla postoupena správnímu orgánu k projednání a nejde o přestupek, který se projedná jen na návrh (dále jen "poškozený"), působí správní orgán, který přestupek projedná, k tomu, aby byla škoda dobrovolně nahrazena. Jestliže škoda a její výše byla spolehlivě zjištěna a škoda nebyla dobrovolně nahrazena, uloží správní orgán pachateli přestupku povinnost ji nahradit; jinak odkáže poškozeného s jeho nárokem na náhradu škody na soud nebo jiný příslušný orgán. Zemře-li poškozený, správní orgán o náhradě škody nerozhodne. (§70)

Účastníci řízení

V řízení o přestupku jsou účastníky řízení

- a) obviněný z přestupku,
- b) poškozený, pokud jde o projednávání náhrady majetkové škody způsobené přestupkem,
- c) vlastník věci, která může být zabrána nebo byla zabrána, v části řízení týkající se zabránění věci,
- d) navrhovatel, na jehož návrh bylo zahájeno řízení o přestupku podle § 68 odst. 1. (§72)

Ústní jednání

O přestupku koná správní orgán v prvním stupni ústní jednání. V nepřítomnosti obviněného z přestupku lze věc projednat jen tehdy, jestliže odmítne, ač byl řádně předvolán, se k projednání dostavit nebo se nedostaví bez náležité omluvy nebo důležitého důvodu. Je-li obviněným z přestupku mladistvý, vyrozumí správní orgán o

nařízeném ústním jednání též zákonného zástupce .mladistvého a orgán vykonávající sociálně-právní ochranu dětí; jim se také rozhodnutí o přestupku oznamuje (§74)

2.1.6 Katastrální zákon, zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Katastr nemovitostí České republiky se zabývá podrobným evidováním nemovitostí. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území státu a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí tvoří jeden ze základních informačních systémů státní správy v České republice a je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem.

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje vlastnické nebo jiné věcné právo. Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka.

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem, bytům a nebytovým prostorům. Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného práva k nemovitosti, vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti, vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny. Řízení o vkladu se zahajuje pouze na písemný návrh účastníků řízení, popřípadě na písemný návrh některého z nich.

Záznam je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Má pouze evidenční charakter. Předmětem záznamu jsou věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu nebo účinností smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitostem.

Poznámka je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Upozorňuje na to, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení,

nebo že vlastník nemovitosti má určité omezení vlastnických práv (usnesení o nařízení předběžného opatření, usnesení o prohlášení konkurzu, návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitostem apod.).

Duplicitní zápis vlastnictví

Je-li katastrálnímu úřadu doručena listina, ze které nejsou zřejmé vady v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti, ale přesto z jejího obsahu vyplývá, že na jejím základě by měl být proveden do katastru nemovitostí duplicitní zápis vlastnictví, katastrální úřad upozorní na tuto skutečnost vyhotovitele předmětné listiny a pokud tento i nadále trvá na správnosti uvedených údajů, provede katastrální úřad duplicitní zápis vlastnictví. Nezbyvá pak nic jiného, než soudit se o určení vlastnictví, přičemž zpravidla rozhoduje priorita zápisu (tzv. exkluzivita vlastnického práva).

2.2 Pojem vlastnického práva

Vlastnické právo je nesnadné definovat, lze však ho vymežit tak, že je to právo ovládat věc, to je zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní a to svou mocí tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci. Vlastnické právo je jedním ze základních práv, které používá ustavně-právní ochrany. Problém vlastnictví je v tom, že právní postavení vlastníka, tedy toho, který nabytí věc způsobem uznaným zákonem jako způsob nabytí vlastnictví a dosud ji nepozbyl, bývá ve vztahu k různým věcem a různým situacím natolik různé, že se vymyká možnosti popisu. Vlastnické právo je charakterizováno tím, že vlastník vykonává svá oprávnění svou mocí, tedy mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci. Vlastník má zpravidla právo věc držet, užívat, požívat tj. brát z ní plody a jiné užitky a nakládat s ní zejména věc převést na jiného nebo pronajmout, může věc neužívat nebo zničit, má též právo věc opustit a to i nemovitost. K obsahu vlastnictví patří i právo bránit se proti neoprávněným zásahům. Vlastnictví je absolutním právem, jemuž odpovídá povinnost ostatních subjektů vlastníka nerušit. Vlastnické právo je trvalé, nezaniká, pokud nenastal důvod zániku vlastnictví. Vlastnické právo se nepromlčuje, vlastník jej však

může pozbyt i v důsledku vydržení věci oprávněným držitelem. V § 123 ObčZ je demonstrativní výčet práv, který vlastník zpravidla má. Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. (§124 ObčZ.). Věc může být ve vlastnictví jedné osoby (tuto osobu označujeme za výlučného vlastníka) či více osob, kdy hovoříme o spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví lze dále dělit na podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů (může vzniknout jen mezi manželi). (§136 ObčZ.) U podílového spoluvlastnictví je vztah mezi spoluvlastníky vymezen ideálním podílem, to neplatí u tzv. společného jmění manželů. (§137 ObčZ).

2.3 Způsoby ochrany vlastnického práva

Ochrana vlastnického práva se uskutečňuje jak prostředky hmotného práva, tak prostředky procesního práva. Hmotně právní normy stanoví, jaká práva a povinnosti mají jejich adresáti a procesně právní normy stanoví, jakým formálním způsobem tj., jakým procesem mohou být práva uplatněna, jak se mohou a mají chovat v právním procesu, jakým formálním způsobem může být vynuceno splnění povinností a těmto normám se říká procedurální pravidla. Procesní normy někdy bývají obsaženy ve stejném právním předpisu jako normy hmotně právní např. ústava.

2.3.1 Ochrana vlastnických práv hmotně právními prostředky

Základní prostředky ochrany hmotně právní jsou upraveny v Občanském zákoníku, Trestním zákoně, Stavebním zákoně, Ústavě, Obchodním zákoníku, Katastrálním zákoně, Zákoně o přestupcích. Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, se lze domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud. (§4 ObčZ). Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu. (§5 ObčZ). Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je tak ohrožen přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit. (§6 ObčZ). Kromě toho ochranu vlastnického práva poskytují jednotlivá ustanovení Občanského zákoníku např. §126 ObčZ vlastnické žaloby, o kterých se zmiňuji v praktické části, dále sem patří sousedská práva a imise §127 ObčZ, §130 ObčZ, §131 ObčZ, §134 ObčZ,

kteře poskytují ochranu oprávněnému držiteli. Dále se vlastník může domáhat podle §135 c ObčZ odstranění stavby na cizím pozemku.

2.3.2 Ochrana vlastnických práv procesně právními prostředky

Prakticky nejdůležitější ochrana vlastnického práva je ochrana soudní. Ta je upravena zákonem (procesními řády, tj. Občanským soudním řádem č. 99/1963 Sb. ve znění novel, trestním řádem tj. č. 191/1961 Sb. ve znění novel, Správním řádem č. 500/2004 Sb. a Soudním řádem správním č. 150/2002 Sb). Soudní ochrana se poskytuje zejména v řízení civilním, v němž se rozhoduje o právech a povinnostech soukromoprávních a přezkoumávají se správní akty a v řízení trestním, v němž se rozhoduje o trestných činech. Civilní soudní řízení se zahajuje na návrh (žalobu) toho, kdo se domáhá právní ochrany a soud je v průběhu řízení z velké části vázán jeho návrhy. V civilním řízení převládá zásada dispozitivní to je, že žalobce je pánem sporu, soud tedy rozhoduje o tom, oč byl stranami požádán. Trestní řízení se zahajuje na návrh státního zástupce jako představitele státu. Ten, kdo byl trestným činem poškozen, má pouze možnost v trestním řízení již zahájeném uplatnit v tzv. adhézním řízení svůj nárok na náhradu způsobené škody. Jednou ze základních zásad soudního řízení je, že nikdo nesmí být odňat svému zákonnému soudci. Další základní zásadou je rovnost stran řízení, z níž vyplývá i zásada audiatur et altera pars tzn., že musí být slyšena i druhá strana. Soudní rozhodnutí se má opírat o zjištění pravdy o skutkovém stavu, v trestním řízení platí zásada in dubio pro reo tzn., že v pochybnostech vždy ve prospěch obžalovaného. V civilním řízení tato zásada neplatí tzn., že soud musí rozhodnout podle maximálně zjistitelné pravděpodobnosti. Rozhodnutí je buď deklaratorní, což je pravidlem v řízení civilním nebo konstitutivní, jímž je rozhodnutí v řízení trestním a v civilním řízení výjimečně. Deklaratorní rozhodnutí závazně vyslovuje právní vztah mezi stranami řízení. Konstitutivní vytváří vztah mezi stranami řízení. K právní jistotě patří i přezkoumatelnost rozhodnutí tzn., že každé rozhodnutí nižší instance může být přezkoumáno instancí vyšší. (Knapp, V., 1995)

2.4 Ochrana držby a vlastnického práva v německém a rakouském právu

Právní úprava ochrany držby a vlastnického práva v německém právu

Základním zdrojem právní úpravy ochrany práv vlastnictví a držby v německém civilním právu je BGB, tedy německý občanský zákoník „Bürgerliches Gesetzbuch“

Oproti českému občanskému zákoníku je „jazyk“ BGB poněkud zastaralejší, archaičtější. Vše má své historické důvody a kořeny, stejně tak BGB. BGB v době svého vzniku neměl oslovovat občany, nýbrž byl vyhotoven právníky pro právníky. Původní tvůrci BGB, jehož znění je v podstatě od doby jeho vzniku (1.1.1900) neměnné, se při jeho tvorbě inspirovali a byli pod silným vlivem římského práva, čemuž odpovídá jazyk BGB a jeho systematická úprava. BGB byl německým císařem odsouhlasen a podepsán dne 18.8.1896, přičemž v účinnost vstoupil dne 1.1.1900.

BGB se sestává z pěti knih, kterými jsou:

Buch 1. – Allgemeiner Teil (§§ 1 – 240)

Buch 2. – Recht der Schuldverhältnisse (§§241-853)

Buch 3. – Sachenrecht (§§ 854-1296)

Buch 4. – Familienrecht (§§ 1297-1921)

Buch 5. – Erbrecht (§§ 1922-2385)

Institut držby (der Besitz) je upraven v třetí knize BGB, označené jako – das Sachenrecht. Oproti české úpravě (OZ) je úprava držby v BGB výrazně podrobnější a rozsáhlejší. Toto je zřejmé již z prvního pohledu, když úpravou držby v OZ se „zaobírají“ pouze tři paragrafy - § 129 až § 131. Oproti tomu v BGB je institutu držby věnováno výrazně více paragrafů (§ 854 až § 872).

Základní, podstatný rozdíl úpravy držby v německém a českém právu spočívá v následujícím. Oproti české úpravě, která zná pojmy oprávněný držitel, neoprávněný

držitel, pracuje BGB pouze s pojmem držitel (der Besitzer), aniž by se německé právo vyrovnávalo s oprávněnou či neoprávněnou držbou. Toto je zásadní rozdíl, který odlišuje a svým způsobem staví zeď mezi „českou a německou držbou“. Toto německé specifikum (absence oprávněnosti či neoprávněnosti držby) má své vysvětlení, tedy výrazná inspirace tvůrců BGB římským právem. Německé civilní právo tedy BGB „neuznává“ stěžejní římskoprávní zásadu, „nemo plus iurus transfere potest quam ipse habet“, německy řečeno „niemand kann mehr Rechte übertragen, als er selbst hat“. Volně přeloženo, římsko-právní zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, zde neplatí, německé právo staví (upřednostňuje) jistotu právního styku nad zájmem skutečného pravého vlastníka, když (za podmínky) věc je svobodně (svobodná vůle) uvolněna (z ruky dána).

Tentýž názor též zastává universitní profesor Dr. Helmut Köhler, který uvádí, „Besitzer ist, wer die tatsächliche Gewalt über eine Sache innehat (§ 854), ohne Rücksicht darauf, ob sie ihm gehört. Besitzer im Rechtssinne ist also auch der Dieb, der die Sache dem Eigentümer stiehlt.“ Volně přeloženo, držitelem je ten, kdo má skutečnou moc na věci (§ 854) bez ohledu na to, zda mu patří. Držitelem ve smyslu zákona je tedy také zloděj, který věc vlastníkovu ukradl. Tentýž názor má též autor publikace Abeceda německého obchodního práva (nakladatelství Linde Praha a.s., 1997) – JUDr. Vladimír Fessler, „Za držitele je podle platné právní úpravy považován ten, kdo v určité době disponuje s věcí, ať již legálně nebo nelegálně. Držba vyjadřuje pouze faktický stav, nikoliv tedy stav právní, jako je tomu u vlastnictví. Držba a vlastnictví jsou tedy dva odlišné pojmy, které nelze směšovat“

Německá právní úprava, (BGB) poskytuje držiteli značná práva na svou ochranu, jako např.:

- Držitel má možnost použití svépomoc (die Selbsthilfe - § 859 I. bis IV.).
- Držitel má možnost a právo proti tomu, kdo mu zasahuje do jeho práva držby se bránit a to tzv. negatorní žalobou, žalobou na zdržení se neoprávněného zásahu (die Unterlassungsklage- § 862 I.).

- Držitel má nárok (Anspruch) proti tomu, kdo za použití zakázané svémoci (verbotene Eigenmacht) tomuto (držiteli) odejme držbu a to požadovat (verlangen) obnovení držby (§ 861, I.).
- Držitel má též další nárok (obranu) proti rušiteli jeho práva držby a to právo – nárok požadovat odstranění tohoto rušení a v tomto smyslu, jak je výše uvedeno, má právo podat tzv. negatorní žalobu.
- Co je v našem právním řádu neznámé je to , že německý držitel tyto své nároky musí uplatnit v zákonné (zřejmě určitě objektivní) promlčecí době, která činí 1 rok a začátek této promlčecí doby počíná běžet ode dne (doslovný překlad) spáchání zakázané svépomoci - § 864, I. – Erlöschen der Besitzansprüche. – Ein nach den §§ 861,862 begründeter Anspruch erlischt mit dem Ablaut eines Jahres nach der Verübung der verbotenen Eingemacht, wenn nicht vorher der Anspruch im Wege der Klage Geltend gemacht wird./ BGB/.

Volně přeloženo: Nároky odůvodněné, uvedené v §§ 861, 862 zanikají uplynutím jednoho roku od spáchání zakázané svémoci, pokud před tím nebyl nárok uplatněn cestou žaloby.

Definice vlastnického práva je obsažena v § 903 BGB. Co se týče ochrany vlastnického právo, pak německá právní úprava je svým způsobem korespondující s českou právní úpravou obsaženou v O.Z.. Německé právo zná základní-tradiční nástroje ochrany vlastnického práva jakými jsou reivindikační žaloba, negatorní žaloba, či žaloba o určení vlastnického práva. Tyto „notoriety“, vlastní všem kontinentálním systémům práva jsou v BGB upraveny v § 985 – 1007. Přirozeně, že existují rozdílnosti v české a německé právní úpravě, na druhé straně však lze učinit závěr o základní shodě ve výše uvedených a označených nástrojích ochrany vlastnického práva.

Právní úprava ochrany držby a vlastnického práva v rakouském právu

Co se týče právní úpravy ochrany držby a vlastnického práva v rakouském právu, pak je zde oproti německé právní úpravě situace podstatně jednodušší a to díky přímé působnosti ABGB na našem území a to až do 31.12.1950. Porovnáním „Roučkovo

komentáře AGBG z roku 1926“ se stávajícím platným zněním ABGB (k 1.10.2007) lze učinit závěr o paragrafové shodnosti obou, citovaných srovnávacích materiálů.

Právní úprava ochrany vlastnického práva je v ABGB upravena v § 366-379. V § 366 ABGB je obsažena základní definice práv vyplývajících z vlastnického práva, jako např.:

- právo každého vlastníka podat žalobu na vydání jeho zadržované věci
- v poslední větě § 366 je vyřešena otázka, který „vlastník“ nemá právo takovouto žalobu na vydání věci podat

Zákonným předpokladem pro podání žaloby na vydání věci je zákonná skutečnost – zákonný předpoklad a to, že třetí osoba, vůči které je takováto žaloba směřována, musí mít zadržovanou věc buď ve svém držení (Besitz) nebo ve své faktické dispozici (Innehabung) a to v okamžiku doručení žaloby (eine Zustellung der Klage).

§ 367 ABGB chrání poctivé držitele věcí movitých, kteří takovéto věci nabyli buď ve veřejné dražbě nebo zjednodušeně řečeno od oprávněného živnostníka (befugter Gewerbsmann). Co je oprávněnou veřejnou dražbou (öffentliche Versteigerung) upravuje zásadní judikát rakouského Nejvyššího soudního dvora (der österreichische Obersten Gerichtshof) – SZ 6/228, 22/121. Po přečtení tohoto judikátu, lze učinit závěr o tom, co je onou zákonnou, přípustnou veřejnou dražbou. Musí jít o řádnou, veřejnou dražbu, která je prováděna prostřednictvím dražebního orgánu oficiálně k tomu povolánému. V pojetí českého práva by se tedy nemohlo jednat o např. dobrovolné veřejné dražby.

Kdo je oprávněným živnostníkem vyřešil rakouský Nejvyšší soudní dvůr v judikátu SZ 2/14.

Podle § 367 ABGB nemůže vlastnická žaloba dle § 366 ABGB směřovat vůči poctivému věřiteli věci movité (kdo je takovýmto poctivým držitelem, viz. výše uvedeno). V takovýchto případech pak poctivý držitel nabývájí vlastnictví k movitým

věcem a předešlý vlastník má právo na náhradu škody jen vůči těm, kteří jsou za to zodpovědní.

V § 368 ABGB je řešena otázka poctivosti držby. Je-li prokázáno, že držitel věci movité mohl mít podezření na poctivost své držby a to s ohledem na povahu věci, kterou získal, nebo z nápadně nepatrné ceny (kupní cena) ... pak takovýto držitel je držitelem nepoctivým a je povinen věc vlastníkovi vydat. Na toto téma existuje další zásadní judikát rakouského Nejvyššího soudního dvora SZ 20/182.

Jaká důkazní břemena musí vlastník unést tak, aby uspěl ve své vlastnické žalobě je upraveno v § 369-371 ABGB. Zásadní judikáty rakouského Nejvyššího soudního dvora:

- § 369 ABGB – SZ 61/164
- § 371 ABGB – SZ 61/158

§ 372 ABGB upravuje vlastnické žaloby z tzv. právně domnělého vlastnictví žalobce – vlastníka. Toto právní ustanovení ABGB upravuje situace, kdy se sice vlastníkovi – žalobci nepodařilo přinést důkaz – nabývací titul, ale na druhé straně prokázal platný důvod a pravý způsob nabytí svého vlastnického práva. Za takovéto právní konstelace pak žaloba tzv. domnělého vlastníka bude úspěšná. V případě, že žalobci a žalovaný prokáží stejný právní důvod jejich držby, pak má držba žalobce – vlastníka vždy přednost.

BGB též upravuje situace, kdy věc drží třetí subjekt a to jménem jiného. Takovémuto držiteli přísluší obrana proti případné vlastnické žalobě toho rázu, že pojmenuje svého předchůdce, toto prokáže a uspěje.

V zájmu vyčerpávajícího zhodnocení této části pojednání o ABGB uvádím související právní ustanovení ABGB:

- § 367 - související ustanovení § 456, § 1088
- § 368 - souvisejícím ustanovením je § 165 rakouského trestního zákona
- § 371 - souvisejícím ustanovením je § 367 rakouského obchod. zákoníku

- § 372 - související ustanovení § 1096
Ochrana držby je upravena v § 344 – 348 ABGB.

3 Praktická část

3.1 Výzkum současného stavu ochrany vlastnických práv v oblasti českého soudnictví prostřednictvím občanského zákoníku a občanského soudního řádu

Vlastnické právo jakožto právo věcné, tj. právo působící proti všem ostatním osobám, které jsou povinny nečinit nic, co by vlastníka v jeho vlastnickém právu rušilo či omezovalo, je právně zakotveno v zák. č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku.

Jak plyne z čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, každý má právo vlastnit majetek.

Z obecného pohledu je obsahem vlastnického práva oprávnění vlastníka věc držet, užívat, brát z ní užitky (např. plody) a disponovat s ní.

Důležitou je také ta skutečnost, jak plyne z Listiny základních práva a svobod i z občanského zákoníku, že všichni vlastníci jsou si ve svých právech rovni. Druhou stránkou tohoto právního axiomu, je ovšem to, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Vlastnické právo neomezené není a jeho ochrana končí tam, kde se střetává s ochranou vlastnického práva poskytovanou zákonem jinému subjektu. Při právu vlastníka domáhat se ochrany jemu náležejícího vlastnického práva je tak vždy nutné přihlédnout jak k omezením, které na sebe vlastník smluvně převzal (např. právo věcného břemene zřízeného smlouvou), tak k omezením mající svůj původ přímo v zákoně (např. v § 127 a § 128 ObčZ).

3.1.1 Obecné otázky vlastnických žalob

Pokud do absolutního vlastnického práva někdo neoprávněně zasáhne, vznikne mezi vlastníkem a narušitelem relativně hmotně právní vztah, jehož obsahem je zejména povinnost narušitele věc vydat nebo upustit od dalších neoprávněných zásahů. Pro tento vztah se vžil pojmenování „vlastnická žaloba“. (Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., 2004)

Podle § 126 odstavce 1 ObčZ., vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje, zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu jí neprávem zadržuje. Dle odstavce 2 obdobné právo na ochranu má i ten kdo je oprávněn mít věc u sebe. Pokud se vlastník domáhá vydání věci, jde o žalobu reivindikační (vindikační) žádá-li, aby se rušitel zdržel jiných neoprávněných zásahů, jde o žalobu negatorní (zápůrčí). Vlastnické žaloby jsou považovány za nepromlčitelné, tzn., že právo vlastníka na vydání věci případně na odstranění jiného neoprávněného zásahu se nepromlčuje. Pokud se hovoří o vlastnických žalobách bývají zmiňovány i žaloby na určení vlastnictví, i když o vlastnické žaloby podle paragrafu 126 ObčZ nejde.

Vlastnické žaloby nejsou v platném občanském zákoníku podrobně upraveny. Při výkladu občanského zákoníku je třeba vycházet z Listiny základních práv a svobod, z které vychází ve svých výkladech ústavní soud, a kterým se řídí obecný soud a jednak obecné soudy samy provádí výklad této listiny.

Podstata vlastnických žalob je mnohdy nejasná. Vymezení vlastnických žalob není jen teoretickým problémem, ale má stěžejní význam pro právní praxi. Setkáváme se se dvěma základními pojetími vlastnických žalob: jedno je možné označit za procesně právní, druhé za hmotně právní. Žalobním právem ve smyslu procesním je oprávnění občana obrátit se na soud, resp. jiný státní orgán s žádostí o poskytnutí ochrany subjektivnímu právu prostřednictvím určitého řízení a rozhodnutí. Jde o samostatné procesní právo, které není nijak závislé na existenci hmotně právních oprávnění. Naproti tomu žalobní právo ve smyslu hmotného práva je oprávnění přiznané občanským právem na vynucení realizace subjektivního práva, neboli na jeho uplatnění proti vůli povinného subjektu. (Spáčil, J., 2005)

3.1.2 Žaloba na vydání věci

Žalobcem je buď vlastník, který se domáhá vydání věci do své moci, popřípadě, je-li věc ve spoluvlastnictví, je žalobcem každý ze spoluvlastníků. Na vydání věci může žalovat i oprávněný držitel anebo ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe, tedy oprávněný detentor. (§ 126 odstavec 2 ObčZ). Vydání věci se může realizovat i pomocí vyklizení. Žalovaným je ten, kdo má věc fakticky ve své moci a odpírá jí bez právem uznaného důvodu vlastníkovi vydat. Obsahem tohoto hmotně právního vztahu je povinnost žalovaného věc vydat a právo žalobce vydání požadovat. Žalobce musí prokázat, že nastaly skutečnosti, na jejichž základě nabyl vlastnictví. Tvrdí-li žalovaný, že právo později zaniklo, musí to dokázat. Jestliže žalovaný věc již u sebe nemá, nemůže být vindikační žaloba úspěšná. Žalobce by se mohl bránit v tomto případě žalobou na náhradu škody eventuelně uplatnit nárok z titulu bezdůvodného obohacení.

Předpoklady úspěšnosti této žaloby:

1) nepochybným způsobem musí být prokázáno vlastnictví žalobce

Prokázání vlastnického práva bude otázkou konkrétního důkazního řízení, kdy soud bude hodnotit každý důkaz jednotlivě, všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, přitom bude pečlivě přihlížet ke všemu co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. /§132 o.s.ř./

2) musí být přesně určena věc o jejíž vydání se žaluje

Předmětem reivindikace je věc v právním smyslu/ § 118 odst.1 ObčZ./, která je předmětem vlastnictví. Podle § 118 odst. 1 ObčZ., předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Podle odst. 2 předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Požadovat lze vydání věci, které lze odlišit od jiných věcí téhož druhu. Pokud by došlo ke smísení věci nelze než žádat bezdůvodné obohacení.

Okresní soud odmítl žalobu, kterou se žalobce domáhal určení vlastnického práva k movité věci. Konstatoval, že movitá věc, která byla předmětem řízení, nebyla v petitu žaloby identifikována tak, aby nebyla zaměnitelná s jinou věcí stejného druhu. Odvolací soud se s jeho právním názorem ztotožnil., odkázal na § 79 odst. 1 o.s.ř. a uzavřel, že

požadavek určitosti a vykonatelnosti žalobní petit v daném případě nespĺňoval. Neakceptoval názor žalobce uvedený v odvolání, že by soud měl provést takové dokazování, z něhož by bylo možno potřebné identifikační údaje zjistit, neboť žalobce nemůže odpovědnost za svojí důkazní nouzi přenášet na soud. K dovolání žalobce nejvyšší soud zrušil obě rozhodnutí jak soudu prvního stupně, tak odvolacího. Problematikou individualizace věci, ohledně, které je podána vlastnická žaloba se platné právo na rozdíl od obecného občanského zákoníku z roku 1811 nezabývá. Nicméně v mnoha případech nebude možno hromadně vyráběnou a prodávanou věc identifikovat takovým způsobem, aby byla odlišena od všech ostatních výrobků stejného druhu. V takovém případě však nelze po žalobci žádat, aby věc popsal způsobem, který by takovou věc odlišil od všech existujících výrobků stejného druhu. Postačí, popíše-li jí obecněji (např. televizor určité značky a průměru obrazovky). Pokud by žalovaný tvrdil že má v držbě (detenci) více věcí, které by odpovídaly takto obecně specifikované věci, bylo by na něm důkazní břemeno, že je tomu tak, v případě, že by v řízení vyšlo najevo, že tomu tak skutečně je, musel by žalobce popis věci upřesnit. Pak by již zpravidla disponoval přesnějšími údaji o věci získanými v průběhu řízení např. ohledáním věci apod. Nebylo tedy namístě odmítnutí žaloby podle § 43 odst.2 o.s.ř.- rozsudek NS ČR ze dne 3.10.2002 sp.zn 22 Cdo 1474/2002.

V paragrafu 126 občanského zákoníku se nerozlišuje, zda-li jde o věc movitou či nemovitou. Procesní právo však užívá ve vztahu k nemovitým věcem ustanovení § 340 os.ř. termín vyklizení nemovitosti. Podle § 257 os.ř. může být výkon rozhodnutí proveden jen způsoby uvedenými v občanském soudním řádu, takže i výroky rozsudků by měly být formulovány tak, aby vyhovovaly uvedenému požadavku. Judikatura soudu proto používá v souvislosti s nemovitostmi termín vyklizení, pokud jde o byty, rodinné domky a pozemky. Není vyloučeno ani vyklizení nemovitosti a její odevzdání vlastníkov. Nemovitost musí být správně identifikována podle obce, katastrálního území a parcelního čísla uvedeného v katastru nemovitostí. Často se nelze obejít bez geometrického plánu, zejména pokud dochází k oddělení části nemovitosti. Pokud je nesprávně žalováno, je povinností soudu žalobce poučit.

3) žaloba musí směřovat proti tomu, kdo má věc u sebe

Pokud by nastala situace, že žalovaný věc již u sebe nemá např. proto, že jí spotřeboval, zničil či zcizil, nemůže být žaloba úspěšná. Žalobce by se svého nároku musel domáhat z titulu bezdůvodného obohacení a tak uplatnit nárok na náhradu škody na žalovaném.

Ve spise OS v P. sp. zn.2 C 714/94, KS v Č.B. 6 CO 1956/98 se žalobci domáhali proti žalovanému vydání VK č..., plynového sporáku Mora, lednice Calex o obsahu 120 l, transistorového rádia Riga, zlatého snubního prstenu, zlatého medailonku, a jiných movitých věcí specifikovaných v návrhu, dále zaplacení částky 15 000 Kč životní pojistky. Soud prvního stupně vycházel z ust. § 123 a § 126 ObčZ. dospěl k závěru, že navrhovatelé neprokázali svá žalobní tvrzení. Ohledně peněžitých částek dospěl soud k závěru, že tyto částky byly již v minulosti použity žalovaným při zajišťování potřeb tehdy nezletilých žalobců, což vyplývalo z dědického spisu i z opatrovnického spisu. Ohledně šperků vycházel soud z toho, že tyto nebyly v držení žalovaného, nýbrž se nacházely u strýce žalobců. K dalším věcem, jejichž vydání se žalobci domáhali, má soud za to, že jsou buď v domě ve kterém žili žalobci do okamžiku smrti jejich matky a nejsou v držení žalovaného, nebo vzhledem k svému charakteru byly zničeny nebo znehodnoceny. Zůstatky na VK byly použity ve prospěch žalobců. K odvolání žalobců, kteří tvrdili, že věci má žalovaný rozhodl odvolací soud tak, že rozsudek potvrdil. Žalobci totiž neprokázali u věcí, jejichž vydání navrhují, že je má žalovaný v držení, což je jednou ze základních podmínek žaloby na vydání. Předpokladem úspěšnosti žaloby je mimo jiné i prokázání vlastnictví a doložení skutečnosti, že věc je vlastníku neprávem zadržována.

4) musí se prokázat, že žalovaný má věc ve své moci neprávem

Posledním předpokladem bude prokázání toho, že ten kdo má věc u sebe, jí má u sebe neprávem, tedy neoprávněnost držby. Žalovaný samozřejmě tvrdí opak, ale důkazní břemeno bude spočívat na něm. Žalovaný bude např. se bránit tím, že se jedná o věc, kterou dostal darem, že se jedná o půjčku individuálně určené věci, že věc vydržel, že jeho právo vyplývá přímo ze zákona nebo z úředního rozhodnutí, v neposlední řadě se bude bránit námitkou, že výkon vlastnického práva je v rozporu s dobrými mravy - § 3 odst.1 ObčZ.

3.1.3 Negatorní žaloba

Žaloba negatorní neboli záporní poskytuje vlastníku věci, stejně jako oprávněnému držiteli právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje nebo jej ruší jiným způsobem než zadržováním věcí. Vlastník se domáhá ochrany proti takovým zásahům do jeho práva, které spočívají v jiném rušení než v neoprávněném zadržování jeho věci. Takové zásahy mohou mít různou povahu a negatorní žaloba bude proto znít na zákaz určitého chování, kterým je vlastník nebo oprávněný držitel ve svých právech rušen a aby podle povahy věci bylo vše uvedeno v předešlý stav. Předpokladem k podání této žaloby bude skutečnost, že ono rušení se muselo již uskutečnit anebo musí trvat. Žalobcem může být i spoluvlastník věci. Žalovaným může být nejen ten, kdo vlastníku fakticky brání v nakládání s věcí, ale i ten, kdo si neoprávněně osobuje k věci nějaké právo (Petr, B., 2002). Negatorní žalobu lze použít např. proti tomu, kdo ruší vlastnické právo vlastníka stavbou, která není věcí ve smyslu obč. práva, aby se zdržel dalších zásahů a odstranil následky zásahů již provedených, tedy, aby odstranil i výsledek stavebních prací provedených na pozemku, může jít např. o neoprávněné užívání cesty vedoucí přes pozemek, o přechod nebo přejezd přes pozemek, čerpání, ukládání různých předmětů na sousedním pozemku, terénní úpravy Tuto žalobu lze úspěšně použít při ochraně sousedských vztahů, zejména jde o žaloby z neoprávněných imisí.

Podle § 127 ObčZ. se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.

Zásah do vlastnického práva „nad míru přiměřenou poměrům“ se vždy posuzuje individuálně ve vztahu k okolnostem případu.

I u těchto žalob je vyžadována určitost petitu., aby mohlo být rozhodnutí vykonáno. Je zapotřebí odlišit negatorní žalobu od žaloby podle § 417 ObčZ . Podle § 417 ObčZ. komu hrozí škoda, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení Dle odst. 2 jde-li o vážné ohrožení , má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. V případě této žaloby škoda ještě nenastala, žalobce se domáhá vhodného a přiměřeného opatření k odvrácení hrozící škody (R 3/1971), to se podává např. z rozsudku NS ČR z 2.4.2001 sp.zn. 22 Cdo 1599/99, zde OS v K. uložil rozsudkem, ze dne 29.1.1998 č.j. 10 C 114/90 – 170 žalovanému povinnost „ odstranit stavbu jímky umístěnou pod garáží na pozemku přilehlém k nemovitosti čp.31 v M.K. a dále provést takové úpravy , které odvedou povrchové vody z prostranství před garáží na pozemku u nemovitosti čp.31 směrem od nemovitosti čp.40 a to vše do jednoho měsíce od právní moci rozsudku. OS vyšel ze zjištění, že právní předchůdkyně žalovaného nechala na pozemku sousedícím s nemovitostí žalobců postavit koncem 80 let 20 století garáž, ve které vybuodovala jímku na odpadní vodu. Kromě toho byl terén pod garáží vybetonován, opatřen rošty a upraven tak, že povrchové vody stékaly směrem k nemovitosti žalobců. Okresní soud dospěl na základě znaleckých posudků k závěru, že k podmáčení nemovitosti žalobců dochází a to v příčinné souvislosti s vypouštěním odpadní vody do jímky. Uzavřel, že jde o situaci předvídanou v § 417 ObčZ., podle něhož má ohrožený právo, jde-li o vážné ohrožení, domáhat se uložení provedení vhodného a přiměřeného opatření k odvrácení hrozící škody. Odvolací soud připustil zpětvzetí žaloby na uložení povinnosti žalovanému odstranit stavbu jímky, umístěnou po garáží na pozemku přilehlém k nemovitosti číslo popisné 31 MK, rozsudek soudu prvního stupně v tomto rozsahu zrušil a řízení zastavil. Změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku, kterým bylo žalovanému uloženo provést takové úpravy, které odvedou povrchové vody z prostranství před garáží na pozemku u nemovitosti č. p. 31 směrem od nemovitosti č. p. 40 do jednoho měsíce od právní moci rozsudku tak, že žalobu v tomto rozsahu zamítl. Žalobci vzali zpět žalobu na uložení povinnosti odstranit stavbu předmětné jímky, neboť žalovaný učinil opatření k napojení své nemovitosti na obecní kanalizaci. Odvolací soud pak doplnil dokazování zejména místním ohledáním a vyšel ze zjištění učiněného při místním ohledání, že známky vlhkosti na nemovitostech

žalobců po odstranění jímky jsou nepatrné. Uzavřel, že se jedná o případ, který odůvodňuje postup podle paragrafu 417 odstavec 2 ObčZ. přičemž v případě dalších eventuálních sporů přichází v úvahu postup podle §127 odstavec 1 ObčZ. Odvolací soud též poznamenal, že žalobní návrh (petit) je neurčitý a proto obtížně vykonatelný. K dovolání žalobců nejvyšší soud rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Dovolací soud vycházel z § 417 odstavec 2 ObčZ. jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Podle paragrafu 127 odstavec 1 osř závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečnosti, k nimž je třeba odborných znalostí ustanoví po slyšení účastníků znalce. Soud znalce vyslechne: znalci může také uložit, aby posudek vypracoval písemně. Již v žalobě opírali žalobci uplatněný nárok výslovně o § 417 odstavec 2 ObčZ. přičemž této právní kvalifikaci odpovídalo i jejich skutkové tvrzení, že jim v důsledku podmáčení nemovitosti hrozí závažná škoda. V dané věci byl i žalobní petit formulován v souladu s ustanovením §.417 odst.2 ObčZ.: pokud mělo přicházet v úvahu posouzení žaloby jako negatorní (par.126 odst.1 ObčZ.) musel by být petit žaloby formulován tak, že žalobce je povinen zdržet se přesně vymezeného rušení nikoliv něco konat. Domáhá-li se žalobce, aby soud žalovanému uložil povinnost provést určité opatření (nikoliv zdržet se určitého rušení), neboť žalobci hrozí závažná škoda, jde o žalobu podle §417 odst. 2 ObčZ. nikoliv o vlastnickou žalobu podle §126 odst. 1 ObčZ. Podmínkou pro aplikaci §417 odst.2 ObčZ je vážné ohrožení žalobce a nebo jeho majetku. Není nutné, aby hrozilo nebezpečí bezprostředního vzniku škody, postačí, že v důsledku vážného ohrožení vznikne škoda v budoucnosti. V dané věci tedy žalobci jednoznačně uplatnili nárok na provedení opatření k zamezení vzniku škody podle §417 odst.2 ObčZ. Soud prvního stupně provedl i znalecké dokazování, odvolací soud důkazy znaleckými posudky neprovedl, pouze vycházel z místního ohledání. Odvolací soud však sám není oprávněn posuzovat skutečnosti, k nimž je třeba odborných znalostí. (§127 odst.1 osř).

Aktivně legitimován k podání negatorní žaloby je *vlastník* věci, který je ve svém právu rušen. Pasivně legitimován je každý, kdo vlastnické právo omezuje nebo porušuje, bez zřetele na subjektivní vztah k takovému jednání.

K ochraně práv a právem chráněných zájmů v oblasti práva životního prostředí lze využít kromě např. §415 ObčZ. –a násl. tedy obecně prevenční povinnosti, i ochranu za pomoci těchto negatorních žalob.

Předpokladem negatorní žaloby tedy je:

1) *vlastnické právo žalobce*

Kromě vlastníka může být žalobcem i spoluvlastník.

2) *skutečnost, že žalovaný určitým omezujícím způsobem do tohoto práva zasahuje*

3) *skutečnost, že tyto zásahy jsou neoprávněné*

V dřívější judikatuře bylo možno použít záporní žalobu i po jediném činu, který nezanechal následky, to proto, že nešlo vyloučit, že nedojde k opakování činu. R 65/1972. Kde bylo ale pouze vyhrožováno zásahem do práva, nepřicházela negatorní žaloba v úvahu. O tom pojednává rozsudek NS ČR z 6.3.2001 sp.zn 22 Cdo 2162/1999 uveřejněný v Soudních rozhledech č.5/2001.

Z judikatury lze dále např. uvést, rozsudek NS ČR sp. zn 22 Cdo 504/2005 ze dne 18.4.2005. uveřejněný v Soudních rozhledech č. 12/2005 str. 449, který uvádí, že soud nemůže odmítnout poskytnout žalobci ochranu proti těm zásahům do jeho vlastnického práva, které již nastaly a trvají, jen proto, že vlastnická žaloba byla uplatněna v souvislosti s řízením před stavebním úřadem a poskytnutí ochrany žalobci je i v kompetenci stavebního úřadu. V dané věci soud prvního stupně zamítl návrh, aby žalované byla uložena povinnost “zdržet se nepřiměřeného zastínění obytné části stavby č. 5 a stavební parcely č.8/1 v k.ú. S. ve vlastnictví žalobců nevhodnými úpravami ze své sousední stavby č.7 včetně příslušenství postavené na parcele č.8/2 v témže k.ú. a to ve stavu, v jakém se měla stavba nacházet do dubna 1997 . Řízení o návrhu, aby žalovaná byla povinna na své náklady odstranit nástavbu obytné stavby č. 7 v k.ú. S. provedené v květnu až červenci 1997 a stavbu uvést do původního technického stavu, soud prvního stupně zastavil s tím, že věc bude předložena Městskému úřadu- Stavebnímu úřadu v Č.K. Soud posoudil nárok o kterém bylo rozhodnuto pod bodem I jako negatorní žalobu podle § 126 odst.1 ObčZ. ve spojení s § 127 ObčZ. a zamítl jí proto, že nemovitost žalobců není zastíněna nad míru přiměřenou poměrům. Nárok na

odstranění stavby není nárokem občanskoprávním, ale stavebně právním, o kterém může rozhodnout jen stavební úřad, proto bylo v této části řízení zastaveno a věc postoupena stavebnímu úřadu.(§ 104 odst. 1 o.s.ř.). Odvolací soud pak rozsudek soudu prvního stupně zrušil, řízení zastavil a věc postoupil Městskému úřadu- Stavebnímu úřadu v Č.K. Odvolací soud zjistil, že ve věci probíhá u stavebního úřadu řízení o dodatečném povolení předmětné stavby, zřízené bez stavebního povolení, v tomto řízení je též řešena otázka, zda zastínění sousední stavby nepřevýší přípustnou míru.Řešení této právní otázky tak zákon svěřuje stavebnímu úřadu a její posouzení není v pravomoci soudů (§7 odst.1 o.s.ř.). K dovolání žalobce rozhodoval dovolací soud. Uzavřel, že podle § 127odst.1 o.s.ř.,které poskytuje ochranu proti imisím již nastalým, se v řízení podle stavebního zákona lze domáhat ochrany proti imisím hrozícím (budoucím, očekávaným). O námitce budoucích imisí musí stavební úřad rozhodnout sám a nemůže s touto námitkou odkazovat účastníky na soud.To ovšem neznamená, že jde-li o zásahy do vlastnického práva, které již nastaly a trvají, může soud odmítnout rozhodnutí o takové žalobě jen proto, že žaloba domáhající se ochrany proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva byla uplatněna v souvislosti s řízením před stavebním úřadem a poskytnutí ochrany je i v kompetenci stavebního úřadu při zvažování, zda nařídit odstranění stavby zřízené bez stavebního povolení Taková žaloba opírající se o § 127 odst. 1 ObčZ. je žalobou vlastnickou. V daném případě stavební úřad odkázal žalobce na soud v řízení o odstranění stavby podle § 88 a násl. stavebního zákona., z čehož plyne, že jde o stavbu již existující. Rovněž z vyličení rozhodujících skutečností v žalobě se podává, že k zásahům do vlast.práva žalobců již dochází. Otázka, zda žalobce se může domáhat i odstranění stavby, je jen otázkou věcné legitimace,. Vzhledem k tomu, že v dané věci požadovali žalobci ochranu proti imisím již nastalým, bylo projednání a rozhodnutí věci již v pravomoci soudu.

Soudy se v praxi setkávají, s žalobou na zrušení věcného břemene z důvodu změny poměrů podle § 151 p odst.3 ObčZ.

Z rozhodnutí NS ČR ze 17.2.2005 sp.zn.22 Cdo 1043/2004 se pak podává, že k úspěchu žaloby na zrušení věcného břemene pro změnu poměrů nemůže vést zjištění o neplatnosti zřízení věcného břemene, resp. o rozporu výkonu práva s dobrými mravy.

Vykonává-li oprávněný z věcného břemene právo v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje, resp. rozšiřuje-li svémocně toto věcné břemeno, může se oprávněný bránit právě negatorní žalobou podle § 126 odst.1 ObčZ., nejde však o změnu poměrů, která by měla za následek možnost zrušení věcného břemene soudem.

Pokud odvolatelka namítala, že věcné břemeno nebylo platně zřízeno, i v tomto případě by bylo zapotřebí žalobu zamítnout, protože lze zrušit jen existující věcné břemeno a rozpor výkonu odpovídajícího práva s dobrými mravy nemůže vést k jeho zrušení pro změnu poměrů. V případě, že oprávněný z věcného břemene vykonává právo v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje, resp. toto břemeno svémocně rozšiřuje, může se oprávněný bránit negatorní žalobou podle § 126 odst.1 ObčZ., nejde však o změnu poměrů, která by měla za následek možnost zrušení věcného břemene.

Dále např. z rozsudku NS ČR ze dne 16.11.2005 sp.zn.22 Cdo 1027/2005 vyplývá, že ochrana pokojného stavu sama o sobě nemůže být důvodem pro zamítnutí negatorní žaloby vycházející z § 126 ObčZ.

V oblasti sousedských vztahů se setkávají soudy i s žalobami na pozitivní plnění, kdy se žalovanému ukládá povinnost provést určitá opatření. Petity takových žalob se zaměřují na to, aby se uložilo provést určité jednání zastupitelné nebo nezastupitelné, které má žalovaný provést proto, že se k němu zavázal nebo proto, že jeho povinnost vyplývá z právních předpisů..Podle § 127 odst.2 ObčZ. je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využití sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit (např. rozsudek NS ČR ze dne 5.9.2006 sp.zn. 22 Cdo 1614/2005).

3.1.4 Spory o hranice pozemku

Ne příliš často se setkávají soudy se žalobou o určení hranic pozemku. Náš právní řád nezná spory o hranice pozemků jako specifická soudní řízení. Často se tyto problémy vyřeší např. vyměřením hranic katastrálním úřadem, . Pokud se spory nevyřeší, bude zapotřebí věc řešit, žalobou vindikační např. vyklizení přesně určené části pozemku, nebo negatorní žalobou, případně, žalobou na určení vlastnictví. Je pak věcí soudu, aby účastníka řádně poučil o nutnosti upravit žalobní petit. To řeší např. rozsudek NS ČR ze

dne 29.7.2004 sp.zn.22 Cdo 2035/2003 publikovaný v Právních rozhledech č.24/2004 str.912.

3.1.5 Vlastnické žaloby v některých zvláštních případech

Stavba na cizím pozemku

Tuto problematiku řeší § 135 c ObčZ.

Podle tohoto ust. § 135c ObčZ. odst. 1, zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. / dále jen vlastník stavby/.

Dle odst. 2 pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí, dle odst.3 soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídí za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Stavba není součástí pozemku. Je nutno rozlišovat:

- a) „černá stavba“ – byla-li stavba postavena bez stavebního povolení, je sankciována stavebními předpisy
- b) „neoprávněná stavba“ – stavebník nemá občanskoprávní titul na pozemku stavět = neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku

Může se stát, že oprávněná stavba je stavbou černou, nebo naopak, že stavba neoprávněná je stavěna i se stavebním povolením. Oprávněnost stavby musíme posuzovat podle právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu, zatímco vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu o neoprávněné stavbě.

O neoprávněné stavbě můžeme hovořit pouze tam, kde se důvody neoprávněnosti nesou k počátku – ke vzniku stavby jako věci – jestliže však stavba jako věc byla na pozemku zřízena z hlediska občanského práva oprávněně, jde o jinou situaci, která musí být také jinak řešena.

Jde-li opravdu o neoprávněnou stavbu, vlastník pozemku se nemůže bránit vlastnickou žalobou, ale musí postupovat dle § 135c občanského zákoníku. Má právo žádat soud o

rozhodnutí o neoprávněné stavbě a toto právo se nepromlčuje (tzn. může se na soud obrátit třeba i více než tři roky poté, co byla stavba zřízena). Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Pokud to však není účelné – přikáže soud stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku (pokud s tím ten souhlasí). Tento výčet je demonstrativní, soud může rozhodnout i jinak – např. ve výjimečných případech zřídil za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě (např. právo cesty). Když se o neoprávněnou stavbu nejedná, nelze použít § 135c občanského zákoníku. Jsou to situace, kdy např. stavebník stavěl na základě časově neomezeného práva (mohl se oprávněně domnívat, že neomezené bude) – např. právo zaniklo v důsledku změny právní úpravy. Poté zde dochází ke konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv. Zákon toto neřeší, takto vzniklý stav je nutno vypořádat na základě zásad o bezdůvodném obohacení.

Jestliže staví stavebník na základě práva, o kterém musí vědět, že je časově omezené (např. má pozemek v nájmu a je tu možnost výpovědi), nejde o neoprávněnou stavbu, ale vlastník pozemku se může domáhat ochrany dle § 126 občanského zákoníku – může podat vlastnickou žalobou na odstranění stavby.

Základním předpokladem ke stavbě tedy je, že stavebník má oprávnění (občanskoprávní titul) na pozemku stavět. Tak je tomu například tehdy, když je vlastníkem (popřípadě spoluvlastníkem) pozemku, nebo když má na pozemku jiné právo, umožňující stavbu. Pokud tento předpoklad není splněn, jde z občanskoprávního hlediska o neoprávněnou stavbu. Od neoprávněné stavby je třeba odlišovat nesplnění některé z náležitostí, které při stavbě vyžadují stavební předpisy. Nebude-li na místě odstranění stavby (převáží-li účelové hledisko zachování stavby podle okolností konkrétního případu), přikáže soud stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím bude souhlasit. Aby však nedošlo k bezdůvodnému obohacení, musí soud současně rozhodnout o výši náhrady, kterou vlastník pozemku a na základě soudního výroku i nabyvatel stavby stavebníkovi zaplatí. Někdy ovšem nebude na místě ani odstranění stavby, ani nebude možné věc řešit přikázáním stavby vlastníku na pozemku. V těchto případech může soud uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem i jinak. Zákon výslovně způsoby uspořádání neurčuje, jen uvádí, že soud

může zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. V praxi je to například věcné břemeno cesty přes pozemek ke stavbě, umožňující její užívání. V tomto případě zůstane i nadále jeden z účastníků vlastníkem pozemku a druhý vlastníkem stavby. Takové uspořádání je možné proto, že pozemek i stavba jsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů.

Výše uvedenou problematiku řeší například tyto rozsudky nejvyššího soudu – při posuzování otázky zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu ObčZ. Je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu- rozsudek NS ze dne 25. 2. 1999 2Cdo 1031/97, vypořádání neoprávněné stavby - 22 Cdo 20392/99, kritéria pro posouzení účelnosti odstranění neoprávněné stavby - 22 Cdo 432/2002, skutečnost, že se právo žádat soud podanou žalobou o rozhodnutí o neoprávněné stavbě podle § 135c ObčZ nepromlčuje – 24 Cdo 299/2002. Řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, z kterého vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky – rozsudek NS ČR 22 Cdo 1342/2004.

V rozsudku 22 Cdo 432/2002 se zabýval nejvyšší soud otázkou kritérií pro posouzení účelnosti odstranění neoprávněné stavby. Účelnost odstranění neoprávněné zřízené stavby je třeba vždy hodnotit s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí přihlížet také k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy. Přihlíží se zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku či naopak stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří. Soud musí v těchto případech porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Je třeba přihlídnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku řádně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, a pokud vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl, též k době, která od zřízení stavby uplynula. V případě, že vlastník pozemku od počátku o neoprávněné stavbě věděl a bez vážného důvodu se u stavebního úřadu nebo soudu nedomáhal zastavení stavebních prací a brání se až po dokončení stavby, je třeba zvážit,

zda jeho jednání není šikanou a zda by rozhodnutí o odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy. Soud prvního stupně rozhodl, že „žalovaní jsou povinni odstranit montovaný domek ze st.parcely č.21 v kat.území Š., a to do 60ti dnů od právní moci tohoto rozhodnutí“. Současně zamítl žalobu v části, ve které se žalovaná v podstatě domáhala nucené směny pozemků s tím, že každá ze stran neoprávněně užívá část pozemků druhé strany. Soud vyšel ze zjištění, že žalobkyně uplatňuje nárok na odstranění neoprávněně stavby podle §135c odst. 1 ObčZ. Je vlastnící obytné a hospodářské části domu čp.4 ve Š. a pozemkové parcely č.21 o výměře 1260 m² . Žalovaní 1. a 2. v roce 1977 část zmíněného pozemku v rozsahu 67 m². neoprávněně zastavěli částí montovaného rodinného domu žalobkyně č.p.4 s nově zbudovaným přístavkem částečně stojící na pozemku ve vlastnictví žalovaných. Na základě těchto zjištění soud prvního stupně uložil žalovaným povinnost stavbu domku odstranit. Zamítl návrh žalovaných a vedlejších účastnic na straně žalovaných, aby soud podle §98 o.s.ř. započítal 174 m². jejich pozemků, částečně též neoprávněně zastavěných budovou žalobkyně, a aby rozhodl podle §135c odst.3 ObčZ tak, aby tyto pozemky byly bezúplatně přikázány do vlastnictví žalobkyně a aby pozemek žalobkyně, zastavěný domkem žalovaných, byl přikázán do jejich vlastnictví. Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právními závěry.

Vlastnická žaloba na vyklizení bytu a bytové náhrady

Vlastnické žaloby na vyklizení bytu vycházejí jako všechny vlastnické žaloby – z paragrafu 126 ObčZ. Vyznačují se odchylkami od jiných vlastnických žalob a tvoří jejich zvláštní skupinu. Je tomu tak proto, že tyto žaloby se dotýkají práva na bydlení, které je základním lidským právem, i když není ani v Listině základních práv a svobod, ani v zákoně výslovně uvedeno.

Jde o to, že osoba, která byt užívá, není vlastníkem bytu, nemá platnou nájemní smlouvu (buď jí vůbec nikdy neměla, nebo nájem skončil), nebo nemá žádný jiný titul (např. není oprávněná z věcného břemene apod.). Často se rovněž stane, že byt je obsazen bez toho, aby zde jakýkoliv právní titul předtím existoval. Ve všech těchto případech se samozřejmě vlastník může bránit. Nemůže se však bránit a žádat vyklizení

osoby, která bydlí s nájemcem ve společné domácnosti. To může učinit pouze nájemce sám. Představme si např. situaci, kdy nájemce vezme do společné domácnosti druha (družku), po čase se pohádají a nájemce požaduje, aby druh (či družka) byt opustil – právní důvod užívání bytu (který spočíval v souhlasu nájemce) zanikl a když dobrovolně byt neopustí, může rovněž nájemce použít vyklizovací žalobu a následný výkon rozhodnutí.

Např: ve sporu okresního soudu v ČB pod spisovou značkou 4C117/2005 podal žalobce žalobu na vyklizení bývalé družky do 15 dnů od právní moci rozsudku, s kterou družský poměr ukončil, vyzval ji k vystěhování z bytu, což ona odmítla. Okresní soud rozhodl tak, že uložil žalované povinnost vyklidit byt o velikosti 2+1 s příslušenstvím, jehož nájemcem je žalobce v přízemí domu číslo popisné 479 v P. do 15 dnů od poskytnutí náhradního ubytování. Po provedeném dokazování dovodil soud, že žalovaný je nájemcem služebního bytu. Účastníci spolu žili jako druh a družka od roku 1988 nepřetržitě do roku 2004. Účastníci nemají děti, žalovaná nikde nepracuje. Soud dovodil, že žalobce je správně aktivně legitimován podle §126 odstavec 2 ObčZ. Rovněž žalovaná je pasivně ve sporu legitimována jako osoba, která užívá byt v nájmu žalobce bez právního důvodu. Soud uzavřel, že právo na bytovou náhradu nemusí být dáno pouze výslovnou úpravou podle §712 ObčZ., ale lze jej dovodit i z analogické aplikace této pozitivní úpravy s ohledem na § 3 ObčZ. Soud dovozuje, že v této věci je třeba žalobci odepřít právo na bezpodmínečné vyklizení bytu žalovanou ve lhůtě plynoucí od právní moci rozsudku. Podle názoru soudu nelze v této věci dovodit, že by žalobci vzniklo právo na zajištění bytové náhrady analogicky podle ustanovení §753 ObčZ. V této věci soud rozhodl o poskytnutí bytové náhrady žalované ve smyslu ustanovení §3 odst.1 ObčZ. Pro postup podle paragrafu 3 ObčZ vedou soud závažné důvody a to že účastníci žili jako druh a družka téměř 16 let a družský poměr zanikl z důvodu známosti žalobce s jinou ženou. K odvolání žalované, která nesouhlasí pouze s náhradním ubytováním a žádá přidělení náhradního bytu, rozhodl odvolací soud tak, že uložil žalované povinnost vyklidit předmětný byt do 15 dnů od zajištění náhradního bytu. Odvolací soud považuje družský poměr v podstatě na roveň manželského stavu a domnívá se, že nárok na bytovou náhradu družce již ukončením družského stavu zanikl. Právní důvod užívání bytu je nutno posoudit analogicky (§ 853 ObčZ.), ustanovení 713

odstavec jedna ObčZ. co do druhu bytové náhrady je obsahem a účelem nejbližší ustanovení §712 odst.3 věta druhá ObčZ. Nárok na bytovou náhradu družky po ukončení družského soužití není tedy v ObčZ. výslovně upraven, ale je možné použít analogie podle §713 odst.1 ObčZ., které upravuje nárok na bytovou náhradu rozvedeného manžela. K dovolání žalobce nejvyšší soud zrušil rozsudek krajského soudu v ČB a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Vyšel ze závěru, že odvoláním souhlasu nájemce s bydlením další osoby její právní důvod odpadá a vzniká jí povinnost byt vyklidit. Právo domáhat se vyklizení osoby užívající byt bez právního důvodu se opírá o ustanovení § 126 odst.2 ObčZ. Tato osoba je povinná po odvolání souhlasu byt vyklidit zásadně bez toho, aby vyklizení bylo vázáno na zajištění náhradního bytu: Ustanovení §712 a 713 ObčZ. tu ani analogicky (853 ObčZ.) použít nelze. Nepřiměřenou tvrdost jež by mohla vzniknout realizací práva na vyklizení nemovitosti lze zmírnit pouze postupem podle §

3 odst. 1 ObčZ. tedy odepřením výkonu práva argumentem rozporu s dobrými mravy. Dovolateli dal nejvyšší soud za pravdu, že družský poměr nelze klást na roveň rodinně právnímu vztahu mezi manželi a že po odvolání souhlasu nájemce s dalším užíváním bytu žalovanou nelze postavení žalované posuzovat obdobně jako postavení rozvedené manželky vlastníka domu (bytu)

Pokud existuje pravomocný a vykonatelný rozsudek na vyklizení nemovitosti a žalovaný – ve vykonávacím řízení již povinný, povinnost nemovitost vyklidit dobrovolně nesplní, nezbyvá než aby žalobce – oprávněný podal návrh na soudní výkon rozhodnutí event. exekuci. Výkon rozhodnutí upravuje ust. § 250 a násl. o.s.ř., konkrétně pak ust. § 340 a) vyklizení bez náhrady a b) se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší. Exekuci upravuje zák.č.120/2000 o soudních exekutorech a exekuční činnosti./exekuční řád/.

3.1.6 Držba, vydržení vlastnického práva, žaloby na určení vlastnictví

V neposlední řadě je zapotřebí se zmínit o ochraně vlastnického práva u soudů prostřednictvím občansko-právních sporů, ve kterých bude základním problémem otázka vydržení vlastnického práva či práva odpovídajícího věcnému břemeni. Typicko

občansko právní spory jsou spory o určení existence vlastnického práva či odpovídajícího věcnému břemenu – to představují určovací žaloby.

Předpokladem úspěšnosti žalob o určení vlastnického práva či práva odpovídajícího věcnému břemenu je věcná legitimace účastníků a že na požadovaném určení je naléhavý právní zájem. Věcná legitimace k podání určovací žaloby nemusí vždy vycházet ze zápisu v katastru nemovitostí, ale může se odvíjet od faktické držby pozemků. Podle § 80 písm.c/ o.s.ř. žalobou lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. Rozhodný je pak právní zájem žalobce, ne žalovaného. Ohledně určovacích žalob existuje rozsáhlá judikatura např. R 115/67, R 53/73, rozsudek NS sp. zn. Cdo 2537/20032, Cdo 1087/96 aj. Výrok rozsudku bude vždy na určení existence či neexistence právního vztahu nebo práva, po většině vlastnického práva či práva odpovídajícího věcnému břemenu. Otázka vydržení vlastnického práva může být posuzována jako otázka předběžná ve sporu o vyklizení pozemku či vydání věci eventuálně o zdržení se zásahů do výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu v rámci vindikačních žalob či žalob negatorních podle § 126 ObčZ. tedy v rámci žaloby na plnění podle §80 písmeno b/ o.s.ř.

Otázku držby a vydržení v platném českém právu upravuje ustanovení § 129 a následující vydržení § 134 ObčZ.

Například ve sporu vedeném u Okresního soudu v Písku pod. sp.zn.5 C 748/2003,/ KS v Č.Bu 6 Co 546/2005, NS ČR 22 Cdo 2271/2006/ se žalobci domáhali určení, že jsou podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely o výměře 369 m², kterou v lednu 2001 zakoupili od obce R..., ale o níž v srpnu 2001 rozhodly katastrální orgány tak, že má výměru pouze 278 m². Okresní soud určil, že R.H. nar... a V. H. nar... oba bytem R... jsou podílovými spoluvlastníky pozemku parc.č.4/2 o výměře 369 m², zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v P..., na LV č.323 pro obec a k.ú. R..., a to v hranicích určených geometrickým plánem č..164/92 vypracovaným ing. Ch – Geodetická kancelář P., který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.

Soud zjistil, že žalovaný s dalšími spoluvlastníky prodali kupní smlouvou uzavřenou 8.2.1973 československému státu – MNV v R. parcelu č.4/2 o výměře 460 m² a část

přílehlé pozemkové parcely č.4/1 o výměře 180 m². Pozemek o této výměře užívalo od r.1987 do 1.10 1991 bývalé spotřební družstvo Jednota M. na základě dohody uzavřené s uvedeným MNV o trvalém a bezplatném užívání, přičemž toto družstvo bylo vlastníkem budovy pohostinství č.66 na parcele č. 4/2. Obec R. tento pozemek nabyla do vlastnictví na základě zákona č.172/1991 Sb, o přechodu některých věcí z majetku české republiky do vlastnictví obcí. Geometrickým plánem č.164/92 z 6.3,1992 byla parcela č.4/2, vzniklá sloučením dvou shora uvedených parcel o celkové výměře 640 m² rozdělena na parcelu č.4/2 s výměrou 369 m² a parcelu č.4/3 s výměrou 271 m². Na základě jednání žalovaného s uvedenou obcí pozemek č.4/2 o výměře 369 m² žalovaný bezplatně užíval do doby, kdy obec pozemek prodala žalobcům. Ti zmíněnou parcelu v uvedené výměře nabyli do svého podílového spoluvlastnictví kupní smlouvou uzavřenou se jmenovanou obcí 30.ledna 2001 a jako její vlastníci byli zapsáni v příslušném katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.323 s účinky vkladu od 1.2.2001. Rozhodnutím Katastrálního úřadu v Písku z 9.7.2001 byla v katastru nemovitostí na základě nového přepočtu zmenšena výměra parcely ve vlastnictví žalobců č.4/2 z 369 na 278m² a výměra parcely žalovaného č.4/1 zvětšena z 1332 na 1423m². Na tomto základě byli v listu vlastnictví č.323 zapsáni žalobci jako vlastníci nemovitosti st.4/2 o výměře 278 m² – zastavěná plocha a nádvoří.“Soud prvního stupně s odkazem na § 130 odst.1,§ 134 a další ustanovení ObčZ účinná v rozhodné době a s přihlédnutím ke všem prokázaným okolnostem držby sporné pozemkové parcely uzavřel, že žalobci jsou vlastníky parcely ve výměře 369m²

Krajský soud v Č.Bu jako soud odvolací změnil rozsudek soudu prvního stupně a zamítl návrh na určení, že žalobci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku parcelní č.4/2 o výměře 369 m² zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Písku/ LV č.323 pro obec a k.ú. R. okres Písek/ a to v hranicích určených geometrickým plánem č.164/92 ze dne 6.3.1992 vypracovaným In.g Ch.- Geodetická kancelář P., který je nedílnou součástí rozsudku. Uvedl, že předpokladem úspěšnosti žaloby na požadovaném určení je prokázání naléhavého právního zájmu na takovém určení. Konstatoval, že tento zájem žalobců bylo třeba zkoumat z hlediska konečného smyslu rozhodnutí. Žalobci se domáhali, aby bylo určeno, že jsou vlastníky pozemku o výměře 369 m², ale z výpisu z katastru nemovitostí je zřejmé, že jsou vlastníky pozemku o

výměře 278 m². Při tom podle § 20 zák.č.344/1992 Sb. katastrální zákona výměra pozemku není závazným údajem. Tato výměra je podle § 27 písm.g katastrálního zákona údaj odvozený z geometrického určení pozemku a soud není oprávněn uložit katastrálnímu úřadu, aby v katastru nemovitostí výměru opravil. Žalobci v katastru nemovitostí jako vlastníci zmíněné nemovitosti zapsáni jsou, ale rozsudek soudu nemůže být podkladem pro změnu zápisu o výměře tohoto pozemku. Žalobci tedy neprokázali naléhavý právní zájem na určovací žalobě. Nejvyšší soud k dovolání žalobců, jejich dovolání zamítl. Dle dovolacího soudu byl spor patrně vyvolán nedocněním rozdílu mezi pozemkem a parcelou. Podle ust. § 118 odst. 1 ObčZ. jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci- a – pokud to jejich povaha připouští- práva nebo jiné majetkové hodnoty. Věci jsou movité a nemovité, přičemž za nemovité se považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem /§ 119 odst.1,2 ObčZ./ Pozemky se evidují v katastru nemovitostí v podobě parcel, jež mají geometrické a polohové určení a jsou zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelními čísly. /§1odst.1 písm a/§ 3 písm.a.,b, § 4 a §27 písm.a katastrálního zákona./. Pozemek, definovaný pro účely tohoto zákona jeho ustanovením §27 písm.a/ jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, je – v podobě části zemského povrchu – ve smyslu § 119 odst.2 ObčZ věcí nemovitou, tedy samostatným předmětem občanskoprávních vztahů., nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí. Jinak řečeno, vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu pozemku, proto také soud nemůže určovat jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje. To vyplývá i z §19a odstavec 5 zákona č. 344/92 Sb. Pokud tedy dojde ke zpřesnění evidenčních údajů katastru tak, že výměra určité parcely je nadále zapsána v menším rozsahu než doposud neznamená to, že by zaniklo vlastnické právo k té části pozemku, která byla dosud

zahrnuta do zmenšené parcely. Vzniknou-li pochybnosti ohledně vlastnického práva ke zbývající části pozemku, jehož výměra nadále převyšuje výměru nově určené parcely, lze se poté, co za pomoci geometrického plánu bude zbývající část pozemku určena jako parcela, domáhat určení vlastnického práva k této parcele. Původní pozemek, jehož výměra byla dříve totožná s výměrou později zmenšené parcely, tak bude nadále zahrnovat dvě, případně i více parcel. Soud však nemůže závazně pro katastrální úřad určovat, jakou má parcela výměru. Žalobci uplatněný nárok tak nemá oporu ve hmotném právu a požadované určení nemůže být zákonným podkladem pro změnu údajů vedených katastrem nemovitostí.

3.1.7 Problematika ochrany vlastnického práva v jihočeském soudnictví

Zajímala jsem se o to, jaká je problematika ochrany vlastnického práva u soudů v jižních Čechách. Provedla jsem rozbor věcí napadlých v roce 2006 u odvolacích senátu krajského soudu v Českých Budějovicích. Zaměřila jsem se na žaloby na určení vlastnictví, vydání věci, vyklizení nemovitosti a negatorní žaloby. V roce 2006 napadlo 43 odvolání, týkajících se určení vlastnického práva, 7 odvolání na vydání věci, 24 odvolání na vyklizení nemovitosti a 3 odvolání na zdržení se určitých zásahů do vlastnictví. Soudy se často zabývají otázkou imisí. Jde o časté spory mezi sousedy, kteří se nedokáží dohodnout. Jde o spory velmi emoční a většinou nezůstává jen u jednoho sporu.

Ve věci OS v Prachaticích sp.zn.2C 234/2003, vedené u KS v ČB pod sp.zn.6Co 1757/2006 se domáhaly žalobkyně M.F. a J.R., aby žalovaným A.J. a P.J. a osobám, které s nimi pobývají na pozemku označeném jako pozemková parcela č.206 v k.ú. Krbely bylo uloženo zdržet se rušení nad míru přiměřenou poměrům žalobkyň hlukem, zápachem a prachem šířícím se z provozu těžkých nákladních automobilů a stavebních strojů. Soud návrh žalobkyň zamítl. Řízení o uložení povinnosti žalovaným odstranit skladované kamení, písek, kamennou drť umístěném na pozemku označeném jako pozemková parcela č.206 v k.ú. Krbely, jehož jsou žalované vlastníky zastavil. Žalobkyním byla uložena povinnost zaplatit náklady řízení žalovaným. Okresní soud své rozhodnutí odůvodnil tím, že na základě provedeného dokazování zjištěnou intenzitu

obtěžující činností žalovaných vůči žalobkyním a jejich frekvenci s ohledem na místní poměry v dané lokalitě nehodnotí jako nad míru přiměřenou poměrům. Žalobkyně se ve věci odvolaly, namítaly, že soud nesprávně zjistil skutkový stav věci. Spokojil se s pouhým sdělením Krajské hygienické stanice jihočeského kraje v tom, že provozem garáží a navazující zpevněné plochy nebudou překročeny limity stanovené vládním nařízením č.502/2000. Pokud okresní soud odkazuje na místní poměry a výpovědi svědků, kteří potvrdili, že nejsou obtěžováni hlukem a prachem v důsledku činnosti žalovaných, jde o známé žalovaných z místní hospody, kterou rodiče žalovaného ve vsi provozují. Odvolací soud neshledal tvrzené odvolací důvody §205 odst.2 e písm.e o.s.ř. – tedy nesprávná skutková zjištění a §205 odst.2 o.s.ř. – tedy nesprávné posouzení věci, ani jiné odvolací důvody § 205 odst.2 o.s.ř. Skutková zjištění soudu 1.stupně považuje odvolací soud za správná, hodnocení důkazů je logické. Pokud navrhly žalobkyně nové dokazování, jde o důkazy nepřijatelné, neboť existovaly, ale nebyly uplatněny před soudem 1.stupně. Pokud navrhovali žalobkyně důkaz fotografiemi parcel žalovaných, kde měly být zaznamenány pohyby vozidel to ještě ve větší míře než když rozhodoval okresní soud, tento důkaz soud neprovedl, neboť se jím nemůže prokázat míra intenzity hluku, prašnosti a zápachu v předmětné lokalitě. Co se týče věrohodnosti svědků, okresní soud se neodchýlil od hodnocení skutečností, které se dle obecných zkušeností k věrohodnosti výpovědi vztahují. Odvolací soud sdílí názor okresního soudu, že nebylo prokázáno, že by zjištěná intenzita obtěžující činnosti žalovaných vůči žalobkyni s ohledem na místní poměry v dané lokalitě byla nad míru přiměřenou poměrům. Obtěžování je právně významné jen v případě, že je nad míru přiměřenou poměrům. Nelze také odhlédnout od toho, že bezprostřední sousedé žalovaných se obtěžování necítili a žalovaní na svém pozemku staví rodinný domek a se stavebními pracemi je spojená zvýšená intenzita hluku, prachu a zápachu. Odvolací soud tedy rozsudek soudu 1.stupně potvrdil podle §219 o.s.ř.

Ve věci vedené u OS Prachaticích pod sp.zn. 8C20/2006 u KS v ČB pod sp.zn.6Co1952/2006 se domáhala žalobkyně zdržení se rušení výkonu vlastnického práva žalobkyně k pozemkům, vníkaním chovaných zvířat (konkrétně psa plemene středního knírače). Soud s ohledem na to, že žalovaná zemřela, řízení ve věci přerušil

podle §107 odst.1 o.s.ř. Soud vycházel ze skutečnosti, že předmětem dědictví má být i pes knírač ve stáří 12 roků a okruh dědiců není ještě najisto postaven, není známo kdo z dědiců nabyde vlastnictví psa, proto řízení přerušil. K odvolání žalovaných odvolací soud změnil usnesení soudu 1. stupně tak, že řízení se nepřerušuje. V době rozhodování odvolacího soudu již bylo dědické řízení skončeno. S ohledem na to, že je žalováno podle §127 ObčZ, měl by okresní soud zvážit, kdo má být ve věci pasivně legitimován, zda pozůstalá dcera, která zdědila předmětné pozemky, nebo vlastník psa, který ale předmětné pozemky nezdědil. Je třeba zvážit, zda chovaná zvířata musí být ve vlastnictví toho, koho stíhá povinnost nenechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek, zda nemůže tyto zvířata chovat jako vlastnictví někoho jiného a musí se zvážit otázka, zda jde o zvířata chovaná.

Ve věci okresního soudu v Prachaticích sp.zn.6C12/2004 u KS v ČB pod sp.zn. 7Co1590/2006 se domáhali žalobci, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se stínění stěnou postavenou na stavební parcele č. 102 v k.ú. Strunkovice nad Blanicí a to oken do obývacího pokoje a ložnice nacházející se na jihovýchodní stěně domu č.p. 35 v k. ú. Strunkovice nad Blanicí. Okresní soud dospěl k závěru, že okna nemovitosti žalobce sice stíní nad míru přiměřenou ve smyslu § 127 ObčZ, na straně žalovaného jsou však vážné zásahy, které odůvodňují zásah do vlastnického práva žalobců. Za své chování byl žalobce trestně postižen pro trestný čin výtržnictví a ublížení na zdraví. Soud nevyhověl návrhu žalobců na doplnění znaleckého posudku. K odvolání žalobců odvolací soud rozsudek soudu 1. stupně potvrdil. Ztotožnil se se závěry soudu 1.stupně, že žalobce ve vztahu k žalovanému a jeho rodině se dopouštěl šikanozního jednání., žalobci nemůže být poskytnuta ochrana jeho vlastnického práva ve smyslu §127 ObčZ, neboť výkon práva by v takové situaci byl i v rozporu s dobrými mravy ve smyslu §3 ObčZ. Obdobná situace byla řešena i ve věci NS ČR sp.zn. 22Cdo 1629/99. Odvolací soud pak neshledal, že by snížení oslunění o 4,5 bod. (které vyplývalo ze znaleckého posudku) obtěžovalo samo o sobě žalobce nad míru přiměřenou poměrům ve smyslu §127 odst.1 ObčZ. Míra obtěžování žalobce nepřekračuje přiměřené poměry, jak v daném typu lokality, tak i v konkrétním místě. Rozsudek byl potvrzen podle §219 o.s.ř.

Žaloby na vyklizení nemovitostí zejména bytů jsou velmi častými žalobami u soudů. Dřívější judikatura neumožňovala změnit již existující rozsudek ohledně bytové náhrady při změně poměrů v budoucnu. Nyní již soudy mohou k návrhu žalobců při změně poměrů rozhodnout i o změně bytové náhrady.

Např. v rozsudku Okresního soudu v Písku sp. zn. 15C125/2006 vedeném u Krajského soudu v ČB pod sp.zn.5Co1780/2006 se domáhali žalobci určení, že vyklizení bytu přesně určeného ve výroku rozsudku není vázáno na zajištění bytové náhrady. Argumentovali změnou poměrů od předchozího rozsudku. Okresní soud žalobu zamítl a dovedl, že nedošlo k takové změně poměrů, že by výkon dříve přiznaného práva byl v rozporu s dobrými mravy s §3 ObčZ a že nedošlo tedy k takové změně, kdy by povinnost vyklidit byt žalovanými nebyla vázána na zajištění náhradního ubytování. Již v době prvního rozhodování soudu se chovali žalovaní hlučně, poškozovali majetek, docházelo k fyzickému napadání a neplatili nájemné. Jde o rodinu sociálně slabou se 4 nezletilými dětmi a bylo by tvrdostí, aby vyklidili byt bez náhrady jak požadovali žalobci. K odvolání žalobců KS v ČB jako soud odvolací změnil rozsudek OS a žalobě vyhověl. Vyklizení vázal jen na zajištění přístřeší. Oproti soudu 1. stupně dovedl změnu poměrů od poslední úpravy, neboť žalovaní dříve dluh na nájemném neměli, nyní ho mají. Jejich chování je velice nestandardní, dochází k porušování dobrých mravů. V rozporu s dobrými mravy by naopak bylo, kdyby za změněných poměrů, žalovaným nadále příslušelo náhradní ubytování..

Ve věci OS v Písku sp.zn. 11C141/2005 vedené u KS v ČB pod sp.zn. 6Co1257/2006 byl rozsudek okresního soudu odvolacím soudem zrušen. Existence podnájemního vztahu, který svědčil žalovaným k předmětnému bytu sice brání přechodu práva nájmu podle §706 odst.1 ObčZ, Okresní soud se však měl zabývat tím, zda podnájemní vztah vůbec vznikl a zda žalovaní nežili se zemřelým ve společné domácnosti ve smyslu §118 a odst.1 o.s.ř

Velmi často se soudy setkávají s žalobami po rozvodu manželství, kdy bývalý manžel, který byl výlučným vlastníkem nemovitosti zejména bytu, žaluje po rozvodu svého partnera na vyklizení nemovitosti. Zde soudy poskytují ochranu bývalému manželovi, kterému po rozvodu již nesvědčí právo bydlet v předmětné nemovitosti, neboť to se odvozovalo od rodinně právního vztahu manželů. Rozvodem právní důvod bydlení zaniká. Žalobce se může domáhat vyklizení žalovaného podle §126 odst. 1 ObčZ.

Např. v rozsudku OS v Písku sp.zn. 7C90/2005 vedené u KS v ČB pod sp.zn. 6Co73/2006. I přes nedostatek právní úpravy je třeba postupovat analogicky podle §853 ObčZ a použít úpravu nejbližší tedy úpravu §712 odst.3 věta2. ObčZ, týkající se společného nájmu manželů. V této věci byl rozsudek OS, který vázal vyklizení žalovaného, rozvedeného manžela, na zajištění náhradního bytu potvrzen podle §219 o.s.ř. Stejným způsobem řešili soudy obdobnou věc vedenou u OS v Jindřichově Hradci pod sp.zn.79/2006, u KS v ČB pod sp.zn. 7Co2105/2006, dále věc rozvedených manželů vedenou u OS v ČB pod sp.zn. 14 C77/2006 u KS v ČB pod sp.zn.8Co2915/2006.

Největší počet žalob na ochranu vlastnického práva představují žaloby určovací. Určovací žaloba má svým způsobem i preventivní význam, neboť v případě, že bude soudem deklarována existence určitého právního vztahu, lze předpokládat, že účastníci se dobrovolně podrobí povinnosti z rozsudku. Znamená pak právní jistotu pro účastníky. V roce 2006 napadlo u Krajského soudu v ČB 43 věcí na určení vlastnictví. Z toho pouze malá část se týkala ještě žalob podle zákona o půdě. Největší část pak představovaly žaloby, kde bylo řečeno vydržení nemovitostí. Často se stává, že katastrální úřad zapíše dva vlastníky nemovitosti podle předložených listin a vznikne vlastně duplicitní zápis vlastnictví, kde nezbývá, než aby jeden ze zapsaných vlastníků podal určovací žalobu.

Tak tomu bylo například ve věci vedené u OS v ČB pod sp. zn. 9C28/2003 KS v ČB vedené pod sp.zn. 6Co2782/2004 u NS pod sp.zn. 22Cdo1070/2005. OS v ČB rozsudkem ze dne 7.3.2001 číslo jednací 9C147/2000-35 zamítl návrh, aby bylo určeno,

že žalobkyně Dr.E.R. je vlastníkem pozemkových parcel specifikovaných ve výroku. Zároveň zamítl vzájemný návrh žalované, že žalovaná je vlastníci uvedených pozemkových parcel. Krajský soud změnil rozsudek okresního soudu rozsudkem z 11.9.2001 č.j. 6Co1317/2001-108 tak, že určil, že žalobkyně je vlastníci pozemkových parcel a vzájemný návrh rovněž zamítl. Odvolací soud dospěl k závěru, že rodiče žalované A a K.Š. nepozbyli vlastnictví k pozemku parcela č.2980 katastrální území Kamenný Újezd dohodou o bezúplatném převodu tohoto pozemku na stát z roku 1964, neboť šlo o absolutně právně neplatný úkon pro neurčitost a nedostatek písemné formy. Stát však s tímto pozemkem nakládal a v roce 1971 přidělil jeho část pozemek parcela č. 2980/21 do osobního užívání manželům V., se kterými uzavřel rovněž dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku. Ti na pozemku zbudovali chatu, kterou v r.1985 prodali žalobkyni. Žalobkyně užívala spolu s chatou i pozemky parc.č. 2980/21 a parcela 563 v dobré víře, že na ní právo osobního užívání těchto pozemků přešlo s vlastnictvím chaty podle tehdy platného §218 ObčZ. Vzhledem k neplatnosti dohody osobního užívání pozemků (stát nebyl jejich vlastníkem), žalobkyně nenabyla vlastnictví k těmto pozemkům transformací práva osobního užívání podle§872 odst.1 ObčZ. Protože byla oprávněnou držitelkou práva osobního užívání pozemkům, nabyla k vlastnické právo vydržením podle § 134 odst.1 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č.509/91 Sb., kdy si mohla započíst i oprávněnu držbu tohoto práva jejími právními předchůdci. K dovolání žalované NS rozsudkem z 11.7.2002 č.j. 22Cdo19/2002-138 rozsudek KS v ČB zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Zaujal názor, že žalobkyně nevydržela vlastnické právo k pozemkům podle §134 odst.1 ObčZ, neboť ona ani její právní předchůdci nemohli být z titulu práva osobního užívání do 31.12.1991 držiteli pozemků, ale jen jejich detentory, z dohody ze zřízení práva jejich osobního užívání uzavřené s jejich vlastníkem tj. státem, které by předcházelo rozhodnutí o přidělení takových pozemků do osobního užívání, mohli být v dobré víře, že jí náleží právo pozemky užívat, nikoliv že jim pozemky patří. Žalobkyně nemohla nabýt vlastnické právo vydržením ani v době od 1.1.1992. I když mohla být v dobré víře, že pozemky nabyla transformací práva osobního užívání, pozbyla jí před uplynutím desetileté vydržecí doby v r. 1997, kdy bylo zahájeno řízení ve věci sp.zn. 23C41/97. Odvolací soud poté usnesením z 12.11.2002 č.j. 6Co 2439/2002-161 zrušil

rozsudek soudu prvního stupně. Věc mu vrátil a uložil mu zabývat se otázkou, zda vlastnické právo k pozemkům k 1.1.1992 vydržel stát. Soud 1. stupně rozsudkem ze 2.9.2004 č.j.9C28/2003-303 rozhodl stejně jako v prvním rozsudku ze dne 7.3.2001, když žalobu i vzájemný návrh zamítl. Po doplnění dokazování zjistil, že v katastru nemovitostí na LV č. 244 pro katastrální území KÚ nejsou již jako duplicitní vlastníci pozemků zapsány žalobkyně a žalovaná, ale žalobkyně a matka žalované k ideální jedné polovině, jak o tom vydal 23.7.2003 oznámení o opravě chyby Katastrální úřad v ČB. Okresní soud uvedl, že stát nenabyl vlastnictví k předmětným pozemkům vydržením, neboť na základě dohody o bezúplatném převodu původního pozemku parcela č. 2980 z roku 1964, nemohl být v dobré víře, že mu pozemek patří. Po změně zápisu v katastru nemovitostí podle kterého již není žalovaná jako duplicitní vlastníce předmětných pozemků zapsána, nemá žalobkyně vůči žalované naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k pozemkům Zamítnutí vzájemné žaloby žalované, že je vlastníci sporných pozemků, odůvodnil soud 1. stupně rovněž tím, že došlo ke změně zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí na LV č. 244 a žalovaná tak ztratila v průběhu řízení svou pasivní legitimaci. K odvolání žalobkyně a žalované odvolací soud rozsudkem ze dne 4.2.2005 č.j.6Co2782/2004-344 rozsudek soudu 1.stupně potvrdil. Na rozdíl od soudu 1. stupně odvolací soud shledal, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na žalovaném určení i poté, co žalovaná již není zapsána v katastru nemovitostí jako duplicitní vlastníce pozemků. Jestliže nyní je v katastru nemovitostí zapsána jako duplicitní vlastníce pozemků matka žalované, která ovšem zemřela, žalobkyně nemůže jinak, než vést spor proti zákonné zástupkyni zemřelé, tedy její dceři. Samotný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí ještě neznamená, že je v souladu s hmotným právem a není možné tuto otázku zkoumat. Zamítnutí vzájemného návrhu žalované považoval odvolací soud za správné s poukazem na rozsudek nejvyššího soudu ze dne 11.9.2003 sp. zn. 31Cdo 1222/2001. Tímto rozsudkem byla sjednocena judikatura ohledně vztahu ochrany vlastnického práva podle předpisu obecného a speciálního tj. zákona o půdě č. 229/91 Sb. jako předpisu restitučního tak, že osoba, které přísluší ochrana podle §6 odst.1 písm.p tohoto restitučního předpisu, neboť její věc přešla na stát bez právního důvodu, nemůže se domáhat ochrany vlastnického práva podle obecného práva a to ani cestou žaloby na jeho určení. K dovolání žalobkyně rozhodoval

Nejvyšší soud, považuje rozsudek odvolacího soudu za rozhodnutí zásadního významu pro posouzení otázky účinků dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku, uzavřené na základě rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání a to v případě, že předmětný pozemek nebyl ve vlastnictví státu. K této otázce se vyjádřil velký senát Nejvyšší soudu v rozsudku ze dne 7.12.2005 sp.zn. 31Cdo1529/2004, kde uvedl, že právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvalo ke dni nabytí účinnosti zákona č. 509/91 Sb. se změnilo k 1.1.1992 na vlastnictví fyzické osoby (§872 odst.1 ObčZ) Občanský zákoník ve znění před novelou č. 509/91 Sb. pojem věcné právo neužíval. Přesto je nepochybné, že právo osobního užívání pozemků §198 a následující ObčZ ve znění před novelou byl právem věcným. Právo osobního užívání bylo právem připouštějícím trvalý výkon a proto mohlo být předmětem oprávněné držby. Oprávněný držitel tohoto práva měl tedy po dobu oprávněné držby stejná práva jako subjekt tohoto práva, i když §132 odst.2 ObčZ se v této souvislosti zmiňuje výslovně o vlastníkovi, vztahuje se pravidlo tam uvedené obdobně i na oprávněného držitele práva. Měl-li tedy oprávněný držitel práva osobního užívání pozemku k 1.1.1992 stejná práva jako subjekt práva osobního užívání, muselo se i jeho právo osobního užívání pozemků k tomuto dni změnit podle §872 odst. 1 ObčZ v právo vlastnické. Nejvyšší soud tedy dospěl k závěru, že i oprávněný držitel práva osobního užívání pozemku se stal k 1.1.1992 jeho vlastníkem. Vzhledem k tomu není rozsudek odvolacího soudu v potvrzujícím výroku rozsudku soudu 1. stupně, jímž byla zamítnuta žaloba žalobkyně na určení vlastnictví správný. Proto v dotčené části rozsudek odvolacího soudu zrušil.

Poté již účastníci uzavřeli smír, kterým bylo určeno, že žalobkyně Dr. E. R. je výlučnou vlastnící žalovaných nemovitostí.

3.2 Výzkum ochrany vlastnického práva v trestním právu

Ochranu vlastnického práva v trestním právu poskytují zejména ustanovení § 247 trestního zákona-krádež, § 234-loupež, § 248-zpronevěra, § 256-poškození věřitele, § 249 neoprávněné užívání cizí věci, § 249 a – neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru, § 257 – poškození cizí věci. Nejčastějším typem zásahů proti vlastnickému právu je v trestním právu trestný čin krádeže. Tohoto trestného činu

podle § 247 odst.1 písm.a trestního zákona se dopustí pachatel nejen přisvojením cizí věci, ale i tím že získá možnost trvalé dispozice s ní.

Například ve věci OS v Uherském Hradišti pod sp.zn.10T166/2002 vedené u KS v Brně pod sp.zn. 5To472/2003. Obviněný byl rozsudkem OS uznán vinným trestným činem krádeže podle §247 odst.1 písm. a trestního zákona, protože dne 4. 11. 2001 na dvoře svého rodinného domku odcizil lešení, které zčásti uschoval ve sklepních prostorách svého domu a svým jednáním způsobil majiteli věci škodu nejméně ve výši 8967 Kč. Za tento trestný čin byl odsouzen podle § 53 odst.1, 2 písm.a a § 54 odst.1, 3 trestního zákona k peněžitému trestu 10 000 Kč. Pro případ, že by peněžitý trest nebyl ve stanovené lhůtě vykonán, byl stanoven náhradní trest odnětí svobody trvání 4 týdnů. Podle § 229 odst. 1 trestního řádu, byl poškozený odkázán se svým nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních. K odvolání obviněného, které bylo usnesením krajského soudu zamítnuto jako nedůvodné podle § 256 trestního řádu, Nejvyšší soud usnesením sp.zn.6Tdo586/2004 dovolání obviněného odmítl. Poukázal na to, že přisvojením věci se nerozumí jen získání věci do vlastnictví, nýbrž získání možnosti trvalé dispozice s věcí. Přisvojení znamená zároveň vyloučení dosavadního vlastníka nebo faktického držitele zdržení užívání a nakládání s věcí. Do trvalé dispozice s věcí je nutné zařadit i takové naložení s cizí věcí, které poškozenému výrazně ztíží obnovení dispozičního práva. Námitka obviněného, že postupoval podle §175 ObčZ, když uplatnil zadržovací právo neshledal důvodnou. Obviněný totiž tvrdil, že vůči poškozenému měl pohledávku ze smlouvy a proto mohl uplatnit zadržovací právo. Nejvyšší soud dovozuje, že účelem zadržovacího nebo-li retenčního práva je zajištění zadržitelovi pohledávky až do jejího uspokojení. Má tím být na dlužníka, který se ocitl v prodlení splněním závazku vůči věřiteli vyvíjen účinný tlak, aby alespoň dodatečně svůj závazek splnil. Ze skutkových zjištění, které učinil soud 1. stupně je, ale zřejmé, že mezi obviněným a poškozeným fakticky neexistovala žádná pohledávka, neboť obviněný zaplatil zálohu ve výši 100 000 Kč, poškozený odvedl práci za 97 400 Kč. Další podmínka pro uplatnění retenčního práva je, že věc jako způsobilý předmět retenčního práva se musí dodržení zadržovatele dostat v souladu s vůlí dlužníka. Zadržovací právo nemá osoba, která má věc, k níž by mohlo toto právo vzniknout, u sebe neprávem, zejména jestli se jí zmocnila svémocně nebo lstí §176 odst.1 ObčZ.

Lešení se dostalo do držení obviněného proti vůli poškozeného a proto jej obviněný nemohl zadržovat.

Ve věci OS v Kutné Hoře pod sp.zn. 6T57/2003 Ks v Praze pod sp. zn. 10To377/2005 nejvyššího soudu 8Tdo446/2006 vysvětluje nejvyšší soud, že věci ve smyslu §247 odst.1 trestního zákona jsou i trvalé porosty, které v okamžiku spáchání trestného činu krádeže rostou na pozemku a pachatel se je vykopáním zmocní, čímž je od pozemku oddělí. Tyto porosty vysázené na pozemku a trvale s ním spojené nemohou mít povahu samostatné věci, jelikož jsou ve smyslu §120 ObčZ součástí věci hlavní – pozemku. Po vykopání se však změní charakter a stanou se samostatnou věcí.

K trestnému činu krádeže ve smyslu §247 trestního zákona může dojít i neoprávněným odběrem elektrické energie, jelikož tato je v souladu s ustanovením §89 odst.13 trestního zákona považována za věc, neboť tou se dle tohoto ustanovení rozumí i ovladatelná přírodní síla.

Ve věci 7Tdo 477/2004 byl uznán obviněný trestným činem krádeže, kterého se dopustil tím, že v určité době neoprávněně odebíral elektrickou energii, čímž způsobil firmě S. škodu ve výši nejméně 71 048 Kč.

Dalšími častými spory jsou spory týkající se trestného činu zpronevěry.

Ve věci 6 Tdo 1240/2005 k trestnému činu zpronevěry §248 trestního zákona pachatel vystupující jako zmocněnec prodávajícího není oprávněn ponechat si zálohu, kterou jeho prostřednictvím předal kupující (poškozený) prodávajícímu, jelikož započtení pohledávky, kterou měl pachatel vůči poškozenému není možné, vzhledem k tomu, že šlo o zcela odlišný samostatný právní vztah. Přisvojil si tak cizí věc a spáchal trestný čin zpronevěry podle §248 trestního zákona. Rozsudkem OS v Opavě sp.zn. 2T 92/2004, byl obviněný J. B. uznán vinným trestným činem zpronevěry, který podle skutkových zjištění jmenovaného soudu spáchal tím, že jako obstaravatel prodeje nemovitostí, zapsaných čís. v katastru nemovitostí K.ú. v O. pro obec a k.ú. L. z majetku neuskutečnil, nevrátil kupujícímu a ponechal si k jeho škodě z jím poskytnuté zálohy na kupní cenu částku ve výši 157 400 Kč. Za to byl odsouzen podle §248 odst.2 tr.zák. k

trestu odnětí svobody v trvání deseti měsíců, jehož výkon byl podle § 58 odst.1 tr.zák. a § 59 odst. 1 tr. zák. podmíněně odložen na zkušební dobu jednoho roku a šesti měsíců. Podle § 59 odst.2 tr. zák. mu byla uložena povinnost nahradit poškozenému škodu, kterou trestným činem způsobil, s tím, že tato povinnost je podmínkou osvědčení ve zkušební době. Podle § 228 odst. 1 tr. ř. mu byla uložena povinnost zaplatit na náhradu škody poškozenému P.S částku 157 400 Kč.

3.3 Výzkum ochrany vlastnického práva prostřednictvím zákona o přestupcích.

Přestupkové řízení upravuje zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích ve znění pozdějších předpisů ve své třetí části. Přestupkové řízení je zvláštním druhem správního řízení. Zákon o správním řízení č. 71/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů je využíván subsidiárně. Je pravdou, že přestupkový zákon neupravuje všechny skutkové podstaty přestupků a sankcí. Některé jsou upraveny speciálními zákony - např. v zákoně 50/1976 Sb., o územním plánování, stavebním zákoně. V těchto případech platí zásada "lex specialis derogat legi generali" (dává se přednost speciální zákonné úpravě před obecnou, pokud není v zákoně stanoveno jinak). Zabývala jsem se výzkumem přestupků na úseku stavebnictví na Městském úřadu ve Zlivi a Krajském úřadu v Českých Budějovicích. Na úseku stavebnictví se překvapivě vyskytuje velice málo přestupků z hlediska ochrany vlastnického práva. Pro tento výzkum jsem vybrala dva příklady, které jsou svým způsobem výjimečné a zajímavé.

Rozhodnutím městského úřadu Vimperk, odboru výstavby a územního plánování, kterým bylo rozhodnuto, že pan J. N., bytem Šobrova 25, Písek, byl uznán vinným z přestupku proti stavebnímu řádu podle ust. §105 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, kterého se měl dopustit tím, že jako stavebník provedl stavební úpravy „ohřívárny“ na pozemku p.č. 382 v k.ú. Stachy bez stavebního povolení a současně mu byla uložena pokuta ve výši 20 000 Kč a v souladu s ust. § 1 odst. 1 vyhl. 340/2003 Sb., úhrada nákladů řízení ve výši 1 000 Kč. Pan J. N. podal odvolání ke Krajskému úřadu -

Jihočeskému kraji – odboru územního plánování stavebního řádu a investic a ten potvrdil, po doplnění řízení místním šetřením, rozhodnutí Městského úřadu ve Vimperku. Přestupce se bránil správní žalobou, podanou u Krajského soudu v Českých Budějovicích a namítal, že odvolací správní orgán přehlédl, že ve výroku rozhodnutí prvního stupně, není přesně definována doba spáchání přestupku, jak to vyžaduje ustanovení §77 zákona 200/1990 Sb. Nelze připustit, aby doba spáchání přestupku byla uvedena pouze v odůvodnění rozhodnutí. Krajský úřad považoval připomínku přestupce za oprávněnou a postupoval cestou mimo odvolacího řízení formou autoremedury v souladu s ust. §66 správního řádu, kde říká, že“podnětu účastníka řízení k přezkoumání rozhodnutí může v plném rozsahu vyhovět i správní orgán, který rozhodnutí vydal, netýká-li se rozhodnutí jiného účastníka řízení nebo souhlasí-li s tím ostatní účastníci řízení. Odvolací orgán se zabýval i otázkou, zda přezkoumávané rozhodnutí vrátit k projednání orgánu prvního stupně a dospěl k závěru, že již uplynula prekluzivní lhůta jednoho roku od doby spáchání přestupku a proto nelze jinak, než řízení ve věci zastavit s odkazem na ust. §76 odst.1 písmeno f) zákona o přestupcích v platném znění. Odpovědnost za přestupek zanikla a správní orgán je povinen obligatorně zastavit řízení o přestupku. Nato vzal žalobce žalobu u Krajského soudu v ČB zpět a řízení bylo zastaveno.

S druhým příkladem přestupku proti stavebnímu zákonu jsem se setkala na Městském úřadě ve Zlivi. Tento případ se týká stavby plynovodu, jehož části zasahují do cizích pozemků. Podpis vlastníků těchto pozemků na smlouvách, týkajících se souhlasu se stavbou plynovodu, byly zfalšované. Bylo již vydáno stavební povolení na stavbu plynovodu. Při náhodné návštěvě Městského úřadu ve Zlivi, si pan M. všiml, že na úřední desce je zveřejněna vyhláška o stavbě plynovodu na jeho části pozemku. Pan M. se tedy vrátil k pracovníkovi Městského úřadu, aby zjistil jaká je skutečnost. Byl velmi překvapen, když zjistil, že podpis na smlouvě není jeho. Žádal vysvětlení, byli dotazováni i ostatní vlastníci a bylo zjištěno, že podpisy všech těchto vlastníků jsou falešné. Celý případ byl předán policii a řešen jako trestný čin podvodu a dále jako přestupek proti stavebnímu zákonu ve věci stavby na cizím pozemku. Pan M. sdělil, že na základě takového podvodného jednání souhlas s uložením plynového potrubí na jeho

pozemku odmítá. Podal však odvolání k orgánu 1. stupně po uplynutí lhůty potřebné pro odvolání. Orgán 1. stupně se vyjádřil, že se jedná o odvolání podané po zákonné lhůtě a bylo z tohoto důvodu zamítnuto. V návaznosti na podané odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla povolena stavba plynovodu bylo vzhledem k neobvyklým okolnostem při vydání stavebního povolení, svoláno ústní jednání a to i za situace, že bylo odvolání podáno opožděně. Pan M. vyzval stavební úřad k odstranění stavby. Došlo k obnovení řízení, jehož výsledkem bylo dodatečné povolení změny stavby, které spočívalo v přeložení 5 úseků trasy plynovodu mimo pozemky pana M. a ostatních vlastníků. Vzhledem k tomu, že výše uvedená změna stavby byla již zcela dokončena, stavební úřad vydal současně souhlas s užíváním stavby. Pan M. podal žalobu k okresnímu soudu na uhrazení veškerých nákladů, kterému vznikly s podvodným jednáním firmy.

4 Závěr

Vlastnictví a jeho ochrana zůstane i do budoucna nejostřeji sledovaným právem, určujícím míru svobody každého občana a určujícím i míru demokracie naší společnosti. Již dnes i na základě výzkumu provedeného v této práci, lze říci, že právní vědomí našich občanů zejména v oblasti ochrany vlastnických práv se značně zvýšilo od doby před rokem 1989. Svědčí o tom i poměrně nízký počet řešených přestupků ve správním řízení. Na úseku soudnictví se ukazuje, že nejvyšší nápad v občansko-právním úseku je způsoben zejména kauzami, jejichž počátek sahá do období socialismu, tj. před rok 1990, kdy zejména ochrana vlastnických práv jednotlivců byla notně pokřivena socialistickým vlastnictvím. Na úseku trestním však je zřejmé, že v oblasti trestných činů proti vlastnictví je nutno hlavně ze strany státu vést cílenou kampaň jak v oblasti informační a preventivní, tak i v oblasti represivní, protože zde zůstává pro mnohé pojem vlastnictví a jeho nedotknutelnosti stále velkou neznámou. V současné době vláda schválila návrh nového trestního zákoníku a připravuje se i nový občanský zákoník. Obě tyto normy po svém schválení výrazně posílí i ochranu vlastnického práva zejména méně komplikovanými pojmy a jednoznačným výkladem. Pokud by bylo možno jednoduše srovnat ochranu vlastnictví v České republice a v Rakouské republice i SRN, lze konstatovat, že míra ochrany vlastnictví v právních řádech obou zemí je srovnatelná, neboť již dozněly restituční spory a společenské poměry se stabilizovaly. Právní úprava ohledně ochrany vlastnického práva a držby je po vstupu ČR do EU v zásadě obdobná a tak je otázkou určitých historických specifik, pokud se v ČR častěji vyskytují tyto spory. Velkou roli hraje také nedostatek úplné materiální publicity katastru nemovitostí. V současné době probíhá diskuze o dalším vývoji právní úpravy, pokud jde o převod vlastnického práva k nemovitostem. Řeší se otázka možnosti nahradit intabulační princip principem konsensuálním s následnou evidencí ve veřejném seznamu. Tato změna by mohla významně přispět k větší ochraně vlastnických práv, zejména pokud jde o nabývání vlastnického práva k nemovitostem.

5 Summary

The protection of property is a law of eminent importance, enjoying considerable public interest, particularly because it is one of the major factors determining the level of individual's freedom. Legal consciousness among people from general public in the area of the property right was greatly increased after the year 1989. This is demonstrated by the low number of currently solved offences in the administrative procedure. In the civil section of the justice most cases can be traced back to the period of socialism. It is very important to constantly lead an informative and preventive campaign, because for a large number of people the concepts of property rights and its protection pose still a big unknown. In the recent time, bills of new civil and criminal code are being prepared. These standards will have a profound influence on the definite interpretation of property right and reinforcement of its protection. With regard to protection of the property in Austria and Germany, we can say that the level of protection of the property in these countries is comparable to the one in Czech Republic.

6 Přehled použité literatury

- 1) ELIÁŠ, K. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury, Právní rozhledy č.22/2005
- 2) GERLOCH, A. Teorie práva. 3. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s r.o., 2004. 343 s. ISBN 80-86473-85-6
- 3) JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. Občanský zákoník:Komentář. 6.vydání. Praha:C.H.Beck, 2001. 1448 s. ISBN: 80-7179-339-6
- 4) KNAPP, V. Teorie práva. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H.Beck, 1995. 247 s. ISBN: 80-7179-028-1
- 5) PETR, B. Vydržení v českém právu. 2 doplněné vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. 241 s. ISBN: 80-7179-546-1t
- 6) SPÁČIL, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. 253 s. ISBN: 80-7179-385-X
- 7) ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. Obchodní zákoník:Komentář. 3. Vydání. Praha: C.H.Beck, 1995. 702 s. ISBN: 80-7179-032-X
- 8) Zákon č. 1/1993 Sb., Ústavní zákon
- 9) Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- 10) Zákon č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor
- 11) Zákon č. 140/1961 Sb., Trestní zákon
- 12) Zákon č. 141/1961 Sb., Trestní řád
- 13) Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon
- 14) Zákon č. 200/1990 Sb., O přestupcích
- 15) Zákon č. 265/1992 Sb., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- 16) Zákon č. 344/1992 Sb., O katastru nemovitostí České republiky
- 17) Zákon č. 500/2004, Správní řád
- 18) Zákon č. 513/1991 Sb., Občanský zákoník
- 19) Zákon č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů
- 20) Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád