

17. 5. 2005

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Ochrana vlastnického práva z pohledu občanského práva hmotného

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.

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.

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

Důležitou je také ta skutečnost, že jak plyne z Listiny základních práva a svobod i z občanského zákoníku, všichni vlastníci jsou si ve svých právech rovni. Druhou stránkou tohoto právního axiomu, kterou si ovšem již lidé tak často neuvědomují či ji neberou v potaz, 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.

Po tomto obecném úvodu nyní již k samotnému tématu tohoto článku. Nejpodstatnější úpravu ochrany vlastnického práva obsahují předpisy občanského práva, a proto je tento článek zaměřen právě na ně.

Jak vyplývá z § 126 občanského zákoníku, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Vlastník se zejména může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Jak již však bylo uvedeno výše, není vlastnické právo neomezené a jeho ochrana končí tam, kde se střetává s ochranou vlastnického práva poskytovanou zákonem jinému subjektu. Při právu vlastníka domáhat se ochrany mu náležejícího vlastnického práva je tak vždy nutné přihlídnout 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 občanského zákoníku).

Zabývejme se nejdříve situací, kdy k zásahu do vlastnického práva ještě nedošlo, nicméně existuje bezprostřední nebezpečí, že se tak stane. Jestliže bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do vlastnického práva, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit. Z uvedeného je patrné, že se musí jednat o takový zásah, který bezprostředně hrozí a tedy ne o ochranu proti takovému zásahu, který buďto nastal již dříve v minulosti, nebo se vlastník pouze domnívá, že by nastat mohl.

V případě, že se bude skutečně jednat o ochranu proti neoprávněnému zásahu bezprostředně ohrožujícímu vlastnické právo vlastníka, může se jej vlastník pokusit odvrátit, avšak takové jeho jednání musí být přiměřené hrožícímu zásahu. Není proto tedy možné, aby v důsledku této obrany dotčeného vlastníka došlo k vzniku horších následků (a nemusí se přitom jednat pouze o následky ve sféře tohoto vlastníka), než by měl za následek samotný neoprávněný zásah, vůči kterému jednání vlastníka směřovalo.

Častější v praxi však bývá to, že k zásahu do vlastnického práva dojde tak, že jej nešlo či nebylo v moci vlastníka výše naznačeným způsobem odvrátit.

Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu (tj. i v případě neoprávněného zásahu do vlastnického práva), lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Vlastník se tak může obrátit na příslušný orgán státní správy, kterým bude nejčastěji obecní či městský úřad, nikoliv však soud, aby předběžně zásah zakázal, nebo uložil, aby byl

obnoven předešlý stav. Orgán státní správy tak rozhodne tehdy, nebude-li třeba k neoprávněnosti zásahu do vlastnického práva stěžovatele provádět hlubší dokazování, stejně tak ani nebude rozhodovat o sporných otázkách, které mezi vlastníkem a rušitelem mohou existovat, neboť k tomu je povolán pouze soud. V případě, že by takové rozhodnutí bylo příslušným orgánem státní správy učiněno, a i přesto nedošlo ke konečnému vypořádání sporného vztahu či situace, nebyl by jim soud v případném soudním řízení vázán. Použitím tohoto způsobu řešení tak není v žádném případě dotčeno právo vlastníka obrátit se na soud a domáhat se prostředky níže uvedenými ochrany svého vlastnického práva, a to bez ohledu na okolnost, vydal-li orgán státní správy ve věci správní rozhodnutí.

Nejdůležitějším prostředkem ochrany vlastnického práva, kterou občanský zákoník vlastníku poskytuje, jsou tzv. vlastnické žaloby plynoucí z § 126 občanského zákoníku.

První z těchto žalob je tzv. žaloba reivindikační, tedy o vydání věci. Touto žalobou se vlastník domáhá toho, aby mu osoba jeho movitou či nemovitou věc neoprávněně zadržující vydala a odevzdala. Mezi základní předpoklady úspěchu této žaloby jsou považovány zpravidla tyto - vlastník musí vždy prokázat, že má k věci, jejíž vydání se v soudním řízení domáhá, vlastnické právo (tzn. musí jít o vydání konkrétní v žalobě jednoznačně identifikované věci, přičemž žalobce prokazuje své vlastnické právo např. kupní či darovací smlouvou, rozhodnutím soudu o nabytí dědictví, svědeckou výpovědí apod.), žaloba musí směřovat proti tomu, kdo má věc skutečně u sebe a žalobce musí prokázat, že ji má tato osoba v držení bez právního důvodu (kupř. bez odpovídající dohody s žalobcem). V případě nemovitostí se dle všeobecné právní praxe žalobce domáhá nikoliv jejich vydání, nýbrž vyklizení, třebaže to občanské právo hmotné nikterak nespécifikuje.

Druhou z vlastnických žalob je tzv. žaloba negatorní, tj. zápůřčí. Tato žaloba směřuje proti jiným neoprávněným zásahům do vlastnického práva než je neoprávněně zadržování věci. Žalobce se v zápůřčí žalobě domáhá zákazu určitého chování, kterého se rušitel vlastnického práva neoprávněně dopouští. Není tedy možné se touto žalobou domáhat toho, aby soud ve svém meritorním rozhodnutí uložil rušiteli povinnost aktivního jednání, tj. jinou povinnost než se něčeho zdržet nebo povinnost bezprostředně nesměřující k odstranění neoprávněných zásahů do práv vlastníka.

Základními podmínkami úspěšnosti negatorní žaloby je prokázání dvojí skutečnosti. Za prvé je třeba soudu prokázat, že žalobce je vlastníkem věci, za druhé je třeba prokázat existenci neoprávněných zásahů do vlastnického práva žalobce k této věci. Neoprávněné zásahy přitom spočívají v takovém jednání, které ten, jenž tak činí, provádět nesmí. Neoprávněným zásahem tudíž není takové jednání, které se opírá o dohodu s vlastníkem (např. řádné užívání věci v nájemním vztahu či její výpůjčka). K podání negatorní žaloby není na rozdíl od žaloby reivindikační třeba, aby neoprávněný zásah stále trval, či aby zanechal určité následky. Žaloba negatorní však na druhou stranu není určena jako prostředek ochrany vlastníka před hrozící škodou.

Domáhat se toho, aby soud ve svém rozhodnutí ve věci zavázal rušitele k aktivnímu jednání, je možné pouze tehdy, hrozí-li v souladu s § 417 občanského zákoníku vlastníku vážné ohrožení. Jen tehdy má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil rušiteli provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Nutno však podotknout, že žaloba dle § 417 občanského zákoníku a žaloba negatorní má různé podmínky přípustnosti, a proto tyto dvě žalobní podání nelze směřovat.

Zvláštními a hojně se vyskytujícími žalobami negatorními jsou žaloby dle § 127 odst. 1 občanského zákoníku, tedy tzv. sousedské žaloby či sousedská práva. Dle tohoto zákonného ustanovení 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 nešetřně, 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 s přihlédnutím k okolnostem případu. Taktéž výše uvedené způsoby neoprávněných zásahů do vlastnického práva jsou v zákoně upraveny pouze příkladmo a tzv. sousedskou žalobu je možné podat i v případech jiných než zde demonstrativně uvedených jednání.

Speciálními případy vlastnických žalob jsou žaloby upravené v § 135c občanského zákoníku. Takovouto žalobou se může vlastník, na jehož pozemku zřídila bez jeho souhlasu jiná osoba stavbu (nemusí jít přitom o stavbu dokončenou, stačí i hrubá stavba, ze které je zřejmé dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží), domáhat toho, aby soud na jeho návrh rozhodl, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Není přitom nikterak rozhodné,

zda stavba byla povolena dle stavebního zákona, tudíž zda-li její stavebník měl k její výstavbě příslušné veřejnoprávní povolení. Jednou ze skutečností, které však soud v případě této žaloby bude zvažovat, je to, zda-li vlastník pozemku o stavbě věděl a zda se jejímu provádění snažil bránit. Je tomu tak proto, že v případě, že se vlastník dotčeného pozemku bude u soudu touto cestou domáhat odstranění stavby, o jejímž provádění však věděl a nechal jej bez většího povšimnutí, dá se čekat, že soud na základě žalovanou stranou uplatněné námitky dle § 3 občanského zákoníku (tzv. rozpor s dobrými mravy) odmítne poskytnout vlastníku jakožto žalobci ochranu jeho vlastnického práva a odmítne stavbu odstranit.

Pokud by odstranění takovéto stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Tato skutečnost vyplývá z toho, že v našem právním řádu neplatí zásada, že vlastník pozemku se vždy stává vlastníkem stavby. Stavba tak zůstává do té doby ve vlastnictví stavebníka, ne vlastníka dotčeného pozemku. Soud však může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. V posledních dvou případech tedy zákon hovoří o náhradě; výši náhrady, tedy majetkového vypořádání mezi vlastníkem pozemku, který stavbu získal, a stavebníkem, určí soud na základě cenových předpisů.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)