

§ 976 [\[Komentář WK\]](#) [\[DZ\]](#)

Absolutní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon.

## VĚCI A JEJICH ROZDĚLENÍ

### Díl 1

#### Všeobecná ustanovení

§ 489 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.

§ 490 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

§ 491 [\[Komentář WK\]](#)

(1) Plod je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho.

(2) Užítky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.

§ 492 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

§ 493 [\[Komentář WK\]](#)

Lidské tělo ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny, nejsou věcí.

§ 494 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Živé zvíře má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný živý tvor. Živé zvíře není věcí a ustanovení o věcech se na živé zvíře použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze.

§ 495 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.

### Díl 2

#### Rozdělení věcí

§ 496 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

#### Věci hmotné a nehmotné

(1) Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.

(2) Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.

§ 497 [\[Komentář WK\]](#)

#### Ovladatelné přírodní síly

Na ovladatelné přírodní síly, se kterými se obchoduje, se použijí přiměřeně ustanovení o věcech hmotných.

§ 498 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

#### Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

§ 499 [\[Komentář WK\]](#) [\[DZ\]](#)

#### Zastupitelná věc

Movitá věc, která může být nahrazena jinou věcí téhož druhu, je zastupitelná; ostatní věci jsou nezastupitelné. V pochybnostech se případ posoudí podle zvyklostí.

§ 500 [\[Komentář WK\]](#)

#### Zuživatelná věc

Movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení, je zuživatelná; zuživatelné jsou i ty movité věci, které náležejí ke skladu nebo k jinému souboru, pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že jsou prodávány jednotlivě. Ostatní věci jsou nezuživatelné.

§ 501 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

#### Hromadná věc

Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.

§ 502 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

#### Obchodní závod

Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

§ 503 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

#### Pobočka

(1) Pobočka je taková část závodu, která vykazuje hospodářskou a funkční samostatnost a o které podnikatel rozhodl, že bude pobočkou.

(2) Je-li pobočka zapsána do obchodního rejstříku, jedná se o odštěpný závod; to platí i o jiné organizační složce, pokud o ní jiný právní předpis stanoví, že se zapíše do obchodního rejstříku. Vedoucí odštěpného závodu je oprávněn zastupovat podnikatele ve všech záležitostech týkajících se odštěpného závodu ode dne, ke kterému byl jako vedoucí odštěpného závodu zapsán do obchodního rejstříku.

§ 504 [\[Komentář WK\]](#) [\[DZ\]](#)

#### Obchodní tajemství

Obchodní tajemství tvoří konkurenčně významné, určitelné, ocenitelné a v příslušných obchodních kruzích běžně nedostupné skutečnosti, které souvisejí se závodem a jejichž vlastníci zajišťují ve svém zájmu odpovídajícím způsobem jejich utajení.

### Díl 3

#### Součást věci a příslušenství věci

##### Součást věci

§ 505 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, **stavby zřízené na pozemku** a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

#### Pozn. s účinností občanského zákoníku je stavba součástí pozemku

§ 507 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 508 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesla odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.

#### § 509 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

### **Příslušenství věci**

#### § 510 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

#### § 511 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

#### § 512 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

#### § 513 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

## **Vlastnictví**

### **Oddíl 1**

#### **Povaha vlastnického práva a jeho rozsah**

##### **Předmět a obsah vlastnického práva**

#### § 1011 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.

#### § 1012 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

## **SOUSEDSKÁ PRÁVA**

#### **Omezení vlastnického práva**

#### § 1013 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

(2) Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

#### § 1014 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést. Stejně tak může vlastník stíhat na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel; vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě.

(2) Způsobí-li věc, zvíře, roj včel nebo výkon práva podle odstavce 1 na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu.

#### § 1015 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.

#### § 1016 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovému sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.

(2) Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.

(3) Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.

#### § 1017 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu.

#### § 1018 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.

#### § 1019 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.

(2) Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.

#### § 1020 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.

#### § 1021 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.

#### § 1022 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.

(2) Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.

#### § 1023 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.

(2) Z takového užívání cizího prostoru nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí

důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody.

## **Rozhrady**

### § 1024 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.

(2) Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřít v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části.

### § 1025 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.

### § 1026 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Vlastník není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý soused právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.

### § 1027 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovi pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.

### § 1028 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.

## **Nezbytná cesta**

### § 1029 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#) [\[DZ\]](#)

(1) Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

(2) Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

### § 1030 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

(2) Vlastník nemovité věci, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena, poskytne jistotu přiměřenou případné škodě způsobené na dotčeném pozemku; to neplatí, je-li zjevné, že patrná škoda na dotčeném pozemku nevznikne.

(3) Plnění podle odstavců 1 a 2 náleží především vlastníku pozemku dotčeného povolením nezbytné cesty, má-li však jím být dotčeno též věcné právo další osoby k dotčenému pozemku, poskytnou se tato plnění v přiměřeném rozsahu i jí. Další osobě, jíž bylo k dotčené nemovité věci zřízeno jiné právo, náleží náhrada za utrpěnou újmu proti vlastníkovi dotčeného pozemku; k tomu musí být přihlédnuto při stanovení úplaty podle odstavce 1.

### § 1031 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Bylo-li povoleno zřít na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena.

### § 1032 [\[Srovnávací komentář\]](#) [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Soud nepovolí nezbytnou cestu,

a) převyšší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,

b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo

c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

(2) Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes

pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.

§ 1033 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v [§ 1029 odst. 2](#).

(2) Ztratí-li nemovitá věc spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela. V takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty.

§ 1034 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Při pomnutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.

§ 1035 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(1) Při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací, složená jistota se však vypořádá.

(2) Je-li úplata za nezbytnou cestu splatná ve splátkách nebo v opakujících se dávkách, zaniká povinnost platit splátky nebo dávky, které při zániku práva nezbytné cesty nejsou splatné.

§ 1036 [\[Komentář WK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Při potřebě zřídit nezbytnou cestu jako umělou může vlastník dotčeného pozemku požadovat, aby žadatel do svého vlastnictví převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu. Tehdy se cena stanoví nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitých majetku dotčeného vlastníka.