



Občanské právo I

Zimní semestr – 1. ročník
(kombinované studium)

- Mgr. Jan Grepl
- grepl@prigo.cz
- www.greplak.cz



Struktura přednášky

- Věcná práva k věci vlastní
- Spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví
- Věcná břemena
- Zástavní právo
- Zadržovací právo

Věcná práva k věci vlastní

Věcná práva

- Pojem věcná práva (*iura in re*)
 - Objektivní význam: souhrn právních norem regulujících urč. výšeč soukromých spol. vztahů, jejichž předmětem je věc a zakládají bezprostřední právní panství nad věcí
 - Subjektivní význam: např. vlastnické právo určité osoby (Petra ke knize)
- Věcná práva se obvykle vymezují vůči obligačním právům, párová kategorie
- **Obligační právo** předpokládá vztahy mezi více subjekty.
 - Určitý subjekt má proti jinému určitému subjektu právo na určité pozitivní plnění (dání, konání) či negativní plnění (zdržení se něčeho, strpění něčeho).
- **Věcná práva** žádné vztahy mezi více subjekty nepředpokládají, vlastník může vykonávat své vlastnické právo nezávisle na třetích osobách

Věcná práva

- **Absolutní práva** (působí *erga omnes*)
 - Náhrada škody – srov. § 2910 ObčZ (zásah do absolutního práva)
- **Uzavřený okruh věcných práv** (*numerus clausus*)
 - Věcná práva nelze dále rozšiřovat → zákonný taxativní výčet věcných práv

Věcná práva

- **Základní principy věcných práv**

- princip rozdílné regulace u movitých a nemovitých věcí – historické důvody
- princip absolutních účinků věcných práv (§ 976 ObčZ)
- princip uzavřeného okruhu věcných práv (numerus clausus, § 977 ObčZ)
- princip převážné kogentnosti věcných práv (§ 978 ObčZ)
- princip specializace (individualizace)
 - existující, individualizované, celek
- princip publicity
 - nemovité věci – pravidlo, movité věci – legitimační funkce držby (x ochranné známky)

Věcná práva k věci vlastní

- Vlastnické právo
 - Výlučné vlastnické právo
 - Spoluvlastnictví
 - Společné jmění manželů
- (držba) – právo x faktický stav?

Věcná práva k věci cizí

- Právo stavby
- Věcná břemena
 - Služebnosti
 - Reálná břemena
- Zástavní právo
- Podzástavní právo
- Zadržovací (retenční právo)

Věcná práva

- **Relativizace věcných práv**

- Věcná práva k věci cizí mají rovněž svoji relativní stránku – např. u věcných břemen lze rozlišovat složka vnitřní a složka vnější
 - Vnitřní: mezi oprávněnou a povinnou osobou → žaloba na plnění, žaloba na zrušení...
 - Vnější: mezi oprávněným a třetími osobami – absolutní povaha → negatorní žaloba

- **Absolutizace relativních práv**

- I obligační práva mají účinky vůči třetím osobám (srov. § 2913 ObčZ)
- Práva, která mohou být sjednána s účinky práv věcných
 - Zákaz zástavního práva (§ 1309/2), zákaz zatížená nebo zcizení (§ 1761), předkupní právo (§ 2144), výhrada vlastnického práva (§ 2134), výměnek (§ 2708)
- Zapsaná obligační práva
 - Nájem (§ 2203), pacht (§ 2333)

Držba

- § 987 – 1010 NOZ (§ 129 – 31 OZ; § 309 a násl. OZO)
- Držba (lat. *possessio*), římskoprávní základy institutu
- NOZ řadí držbu mezi **věcná práva k věci vlastní**
 - Historický spor o charakter držby
 - subjektivní právo?
 - faktický stav?
 - faktický stav chráněný právem?
- **Držitelem** je ten, kdo vykonává právo pro sebe
 - **faktický stav**, kterému právo za určitých okolností *poskytuje ochranu*
 - faktický stav – fakticky **vykonávám obsah určitého práva** a s vůlí, **že právo vykonávám pro sebe**

Držba

- Faktické nakládání s věcí jako s vlastní (pro sebe)
- **Dvě pojetí držby**
 - Držba **vlastníka** - součást obsahu jeho vlastnického práva (tzv. *ius possidendi*)
 - Držba **nevlastníka** (důležitá z hlediska ochrany držitele, vypořádání držitele s vlastníkem a možnosti vydržení práva)
- **Znaky držby**
 - *corpus possessionis* – faktické (fyzické) působení na věc
 - *animus possidendi* – držební vůle vykonávat právo pro sebe
- **Smysl držby**
 - Ochrana držitele – ochrana faktického stavu, i když nemusí být v souladu se stavem právním
 - Transformace dlouhodobého stavu na stav právní → vydržení
 - Vypořádání vlastníka a držitele – náklady držitele
 - Legitimační funkce držby – z držby lze usuzovat na vlastnické právo (movité věci)

Držba

- ***Corpus possessionis***

- Faktický výkon práva – objektivní složka
- Držitel je schopen vykonávat držené právo, resp. má věc ve své **faktické moci** (musí mít možnost na věc fyzicky působit, fakticky ji ovládat)
- **Corpus je zachován** i tehdy, pokud držitel **nemá věc bezprostředně u sebe**, ale ví, kde se věc nachází, věc se tam nachází z jeho vůle (s jeho souhlasem) a držitel má **možnost nabýt věc zpět do své bezprostřední držby**
- **Bezprostřední držba** – držitel vykonává své právo sám přímo faktickou mocí
- **Zprostředkovaná držba** – držitel ji vykonává prostřednictvím jiné osoby (***detentor***)
- **Zánik**
 - Corpus zaniká, pokud se věc dostane **trvale z moci držitele** (nemožnost dostat do držby zpět)
 - Dočasný zánik možnosti disponovat s věcí zánik držby nezpůsobuje

Držba

- ***Animus possidendi***

- Subjektivní složka – drží ji jako vlastní, drží ji pro sebe (nikoliv pro jiného x detence)
- Držitel se **chová jako vlastník**, resp. jiný **oprávněný** (může se sám považovat za vlastníka, resp. za oprávněného z jiného práva, ale může se jednat i o zloděje apod.)
- Animus může mít teda držitel bez ohledu na kvalitu jeho držby (zloděj)

Držba



*Pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (animus possidendi - prvek subjektivní) a **faktické ovládání věci - panství nad věcí** (corpus possessiones- prvek objektivní). Faktickým ovládním se nerozumí jen fyzické ovládání věci. Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. **právní panství nad věcí**. Proto je držitelem pozemku i ten, kdo na něj fakticky dlouhou dobu nevstoupil, pokud se držby nechopí někdo jiný, a také ten, kdo vykonává držbu **prostřednictvím jiné osoby** (tzv. detentora). Je však nezbytné, aby detentor věc fyzicky ovládal pro držitele a jeho jménem (například jako jeho nájemce). Důkazní břemeno, že tomu tak bylo, leží na tom, kdo tvrdí, že ten, kdo věc fyzicky ovládal, byl jeho detentorem.*

- [22 Cdo 728/2000](#)

Držba

- Držba obecně – stav *animo et corpore*
- **Držba solo corpore** (*sine animo*) není možná → jedná se o **detenci**
 - Detentor vykonává právo s úmyslem vykonávat jej pro jiného
 - Chybí vůle nakládat s věcí jako s vlastní – ví, že patří jinému a akceptuje to
- **Držba solo animo** (*sine corpore*) je ve výjimečných případech možná
 - Držitel přesně neví, kde se věc nachází, ale je stále v jeho dispoziční moci

Držba

- Předmět držby
 - Předmětem držby je **subjektivní právo** (OZ64: držba věci a držba práva)
 - Východiskem je držba (soukromého a subjektivního) práva, nikoliv držba věci
 - Držba věci → držba vlastnického práva
 - Nájemce je detentor bytu (vlastnického práva), ale držitel nájemního práva (...)
 - Držet lze právo, které **lze právním jednáním převést** na jiného a které připouští **trvalý nebo opakovaný výkon** (§ 988/1 ObčZ)
 - Práva, která připouštějí dlouhodobý či opakovaný výkon: lze teoreticky uvažovat 1) o držbě některých **věcných** práv (právo vlastnické, práva odpovídající věcnému břemenu – služebnost a reálné břemeno, právo stavby), 2) práva **obligálního**, a to takového, které předpokládá detenci hmotné věci (např. nájem, pacht, výpůjčka atd.)
 - **Osobní právo není předmětem držby** ani vydržení. Kdo však vykonává osobní právo poctivě, je oprávněn své domnělé právo vykonávat a hájit (§ 988/2 ObčZ)

Příklady

Určete, která práva mohou být předmětem držby:

1. Vlastnické právo
2. Zástavní právo
3. Služebnost cesty
4. Rodičovská odpovědnost
5. Nájem osobního automobilu
6. Smlouva o důchodu – každý měsíc dostane 500,- Kč

Držba

- Nabytí držby
 - **Bezprostřední:** ujmoutí se držby svou faktickou mocí, a to v rozsahu, v němž se držitel držby skutečně ujal (§ 990/1)
 - **Odvozené:** dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele, nebo se nový držitel ujme držby jako **právní nástupce** dosavadního držitele
 - a to v rozsahu, v němž ji měl dosavadní držitel a v jakém ji na nového držitele převedl (resp. v jakém na držitele přešla, § 990/2)

Držba

- **Druhy držby**

- **ŘÁDNÁ držba** – taková, která se zakládá na platném právním důvodu (§ 991)

- Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem
 - § 176o ObčZ: Skutečnost, že strana nebyla oprávněna nakládat s tím, co jí nenáleželo, samo o sobě neplatnost smlouvy nezakládá
 - § 58o/2 ObčZ: Neplatné je právní jednání, pokud má být podle něj plněno něco nemožného

- **POCTIVÁ držba** - kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel (§ 992)

- Se zřetelem ke všem okolnostem je v dobré víře, že se stává vlastníkem
 - Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží (+ nepoctivost zástupce)

- **PRAVÁ držba** – neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu **svémocně** nebo že se v ni vloudil **potajmu** nebo **lstí**, anebo že někdo **usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou**, jde o pravou držbu (§ 993)

Držba

- Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá (§ 994)
- **Držba vlastnického práva**
 - Podrobná úprava práv a povinností poctivého držitele vlastnického práva (např. právo věc užívat, zničit ji, spotřebovat atd.) - § 996
 - Vypořádání poctivého a nepoctivého držitele a vlastníka
 - Obdobná úprava pro držbu jiných práv (§ 1002)
 - Možnost vydržení vlastnického práva (úprava v § 1089 ObčZ)

Držba

- Vypořádání se držitele a vlastníka
- **Poctivý držitel**
 - § 996: právo poškodit věc, zničit ji, spotřebovat ji apod. (držitel za to není vlastníku povinen nahradit škodu)
 - avšak povinnost vydat věc vlastníkovi (přestat vykonávat domnělého práva)
 - právo na ponechání si **oddělených plodů a užitků získaných v dobré víře**
 - náklady na věc činí poctivý držitel zásadně na vlastní nebezpečí. Má právo jen na **náhradu nákladů nutných nebo užitečných** (nikoli však obvyklých udržovacích nákladů), pokud zvyšují výtěžnost nebo hodnotu věci: „do výše přítomné hodnoty“
 - náklady z rozmaru (§ 998): *ius tollendi*, zvýšení obvyklé ceny
 - §§ 3001
- **Nepoctivý držitel**
 - povinnost vydat věc vlastníkovi spolu s oddělenými plody a užitky (popř. nahradit jejich hodnotu); „veškerý užitek“, srov. § 3004/1
 - právo na odpočítání vynaložených nákladů nutných pro zachování podstaty věci
 - právo na oddělení toho, čím byla věc nákladem držitele zhodnocena, je-li to možné bez zhoršení podstaty věci (*ius tollendi*)

Ochrana držby

- § 1006: kvazi-nutná obrana (§ 2905 – meze nutné obrany) → svépomoc
- § 1003 – 5: kvazinegatorní žaloba (nárok na ochranu proti všemu rušení)
- § 1007: kvazi-vindikační žaloba (na vypuzení)
- § 1008: subjektivní lhůta a objektivní lhůta, ochrana držby – faktického stavu
- Tzv. **possesorní ochrana**
 - svépomocná (§ 1006)
 - soudní (§§ 1003, 4, 5, 7, 8)
- **Subsidiární charakter ochrany držby**
 - Ochrana držby **praktická i pro vlastníka, který není schopen prokázat vlastnický titul, ale je schopen prokázat držbu**, resp. pro jiné držitele, jimž skutečně náleží držené právo, ale nejsou schopni je prokázat
- **Svépomocná ochrana držby**
 - § 1006: držitel se smí svémocnému rušení vzepřít a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu znovu zmocnit, nepřekročí-li přitom **meze nutné obrany**

Detence

- Institut odlišný od držby
- Pojmové znaky
 - **faktická moc** nad věcí (*corpus detinendi*)
 - **úmysl nakládat s věcí jako s cizí** (*animus detinendi*); není zde úmysl nakládat s věcí jako s vlastní
- Příklady detence: nájem, výpůjčka, úschova (nájemce, vypůjčitel i schovatel mají věc ve své faktické moci, avšak nakládají s ní jako s věcí cizí)
- Poctivá a nepoctivá detence – analogie poctivé a nepoctivé držby
- Detence se může změnit v držbu (poctivou či nepoctivou), stejně jako držba se může změnit v detenci
- Ochrana detence: § 1044 (odvozené oprávnění rei-vindikační žaloby)

Vlastnické právo

- Lat. dominum, proprietas
- Jeden z tří pilířů soukromého práva: **člověk-vlastnictví-smlouva**
- Institut práva soukromého i veřejného, chráněný na ústavní úrovni
- **Pojem:** nejširší majetkové (věcné) právo, v jehož rámci mohou vznikat ostatní věcná práva (věcná práva k věci cizí) či práva omligační; **absolutní (úplné) právní panství nad věcí**
- **Časově zásadně neomezené právo**
- Co do rozsahu **nejméně omezené majetkové právo**
- Zajišťuje oprávněnému subjektu tzv. **přímé** (nezprostředkované) **panství nad věcí**

Vlastnické právo

- § 1011: Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím (x majetek)
- § 1099: *vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem* (subjektivní význam)
 - Reálné x konsensuální kontrakty, evidence ve veřejných seznamech atp.
- 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.
- **Principy vlastnického práva:**
 - Princip rovnosti vlastnických práv
 - Princip zásadní ne-omezitelnosti nabývání vlastnického práva
 - Princip zásadní volné převoditelnosti

Vlastnické právo

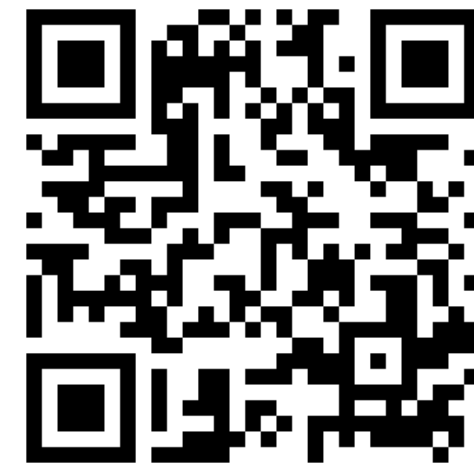
- **Výkon vlastnického práva** – realizace jednotlivých oprávnění vlastníka
 - Konání či nekonání
 - Právní jednání či faktická činnost (prodej pole x orba pole)
 - Meze vlastnického práva – ochrana před šikanózním výkonem práva (§ 1012)
 - Libovolné nakládání v mezích právního řádu – prodej, pronájem, zřízení služebností, užívání, požívání, braní plodů či užitků, zužitkování, opuštění, zničení...

Sousedská práva



- **IMISE:** 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.
 - Přímé (zásadně zakázané) x nepřímé (míra nepřiměřená místním poměrům, omezení)
 - Pozitivní (prach, popílek) x negativní (bránění přístupu světla)
 - Materiální (hluk, pyl, světlo) x imateriální (obtěžování pohledem – srov. [22 Cdo 1629/99](#))

Sousedská práva



*Opírání stavby o stavbu sousedovu ze své povahy nemůže být imisí ve smyslu občanského práva, protože takové opírání **není možno pokládat za „účinek užívání“ opírající se stavby**. Přímé zásahy do vlastnictví, které nejsou účinkem (projevem) užívání věci jako takové, je třeba posuzovat podle § 126 odst. 1 obč. zák., resp. podle § 1042 o. z., **jako klasickou žalobu tzv. zápůrčí (negatorní)**.*

- Krajský soud v Hradci Králové, sp. zn. [17 Co 423/2013](#)

Sousedská práva

- **Ochrana proti imisím**

- Negatorní žaloba – žaloba na zdržení se zásahů do vlastnického práva (formulace)
- *Pravomocný rozsudek ukládající povinnost zdržet se obtěžování imisemi je podkladem pro výkon rozhodnutí pro každé další (obdobné) budoucí rušení*
- 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.

- **Střet s veřejným právem**

- Imise v důsledku úředně schváleného provozu závodu – obtěžovanému je přiznáno toliko právo na náhradu újmy, negatorní nárok mu nevzniká
- Výjimka: provoz je prováděn v rozsahu, v jakém nebyl schválen

Sousedská práva



Nárok na odstranění stromů podle § 1017 odst. 1 o. z. nelze úspěšně uplatnit, jde-li o stromy vysázené před 1. lednem 2014.

- [22 Cdo 5259/2015](#)
- [Bulletin Advokacie](#)

Sousedská práva

- **Cizí věci na pozemku (§ 1014)**
 - Vlastník pozemku ji bez zbytečného odkladu vydá, jinak umožní přístup
 - Stejně užití pro případ zvířat x **roj včel**, který vletí do již obsazeného úlu
 - Právo na náhradu škody dotčeného souseda § 1014/2
 - Cizí věci na pozemku způsobí škodu – možnost vlastníka takovou věcí zadržet (§ 1015)
- **Plody spadlé na pozemek**
 - Vlastnické právo připadá vlastníkovi pozemku (x veřejný statek) § 1016
- **Rostlinstvo přesahující na cizí pozemek**
 - Soused požádá vlastníka stromu o ošetření → šetrným způsob + vhodné vegetační období (stromy a keře → kořeny a větve) / jiné rostlinstvo – bez omezení

Sousedská práva

- **Úprava pozemku**

- Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění (§ 1018)
- Vlastník pozemku má právo požadovat, aby souseď 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 souseď požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil (§ 1019/1)
- Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může souseď na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.

Sousedská práva

- **Stavby na pozemku**

- 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.
- 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.
- 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.

Sousedská práva

- **Rozhrady**

- Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky **jsou společné**.
- Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřídit v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části.
- Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.
- 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 souseď právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.
- 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 susedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.
- Jsou-li **hranice mezi pozemky neznatelné** nebo pochybné, má každý souseď právo požadovat, aby je **soud určil podle poslední pokojné držby**. Nelze-li ji zjistit, **určí soud hranici podle slušného uvážení**.

Sousedská práva

- **Nezbytná cesta**

- 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 (§ 1029)
- 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.
- 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.

Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

- **Užívání cizí věci**

- Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak (§ 1037)

- **Vyvlastnění**

- Účel vyvlastnění stanovený zákonem (na základě zákona)
- Veřejný zájem na vyvlastnění převyšuje zájem na zachování stávajícího stavu
- Za úplatu a pouze v nezbytném rozsahu

Ochrana vlastnického práva

- **Rei-vindikační žaloba (§ 1040)**

- Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.
- Žalovat o vydání věci nemůže ten, kdo věc svým jménem nabyvateli zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, a teprve poté k ní vlastnické právo nabytí; nabytím vlastnického práva zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem věci.
- Kdo se domáhá, aby mu věc byla vydána, musí ji popsat takovými znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu.
- Vydání movité věci, kterou nelze rozeznat podle odstavce 1, zejména jedná-li se o peníze nebo o cenné papíry na doručitele smíšené s jinými věcmi téhož druhu, se lze domáhat, jen lze-li z okolností seznat vlastnické právo osoby, jež právo uplatňuje, a nedostatek dobré víry osoby, na níž je požadováno vydání věci.

- **Negatorní žaloba (§ 1042)**

- Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.

Ochrana vlastnického práva

- **Ochrana domnělého vlastnického práva (§ 1043)**
 - Na toho, kdo **nabyl držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem**, se hledí jako na vlastníka proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod, nebo pokud k tomu má právní **důvod stejně silný či slabší**.
 - Nabyli-li někdo držby vlastnického práva bezúplatně a jiný za úplatu, považuje se **bezúplatné nabytí za slabší právní důvod**.
- **Ochrana detentora (§ 1044)**
 - Má-li někdo věc u sebe, aniž mu svědčí domněnka podle § 1043, může uplatnit právo náležející vlastníku na ochranu svým vlastním jménem.

Nabytí vlastnického práva

- **Derivativní způsoby nabytí** (s vůlí předchozího vlastníka)
 - Nabyvatel odvozuje své VP od dosavadního vlastníka, vstupuje do jeho právního postavení a získává VP ve stejném rozsahu a obsahu
 - Typicky na základě darování, kupní smlouvy nebo směnné smlouvy.
 - U nemovitých věcí, které jsou předmětem evidence ve veřejných seznamech (zejm. katastr nemovitostí), se vlastnické právo převádí zápis do takového to seznamu, a to zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad.
 - U ostatních věcí se nabývá vlastnické právo účinností smlouvy (ledaže zákon nebo smluvní strany určí jinak – např. výhrada vlastnického práva, výpůjčka, cenné papíry, druhově určené věci...).
 - Nabytí vlastnického práva na základě dědění → právní moc usnesení o potvrzení dědictví (dědické tituly: dědická smlouva, závěť, zákon – dědické třídy)

Nabytí vlastnického práva

- **Originární způsoby nabytí** (bez ohledu na dosavadní vlastnické právo předchůdce)
 - Vydržení (u movitých věcí 3 roky a nemovitých věcí 10 let)
 - Zpracování cizí věci, tj. smísení věci vlastní s věcí cizí
 - Přírůstek (akcese)
 - Vyvlastnění
 - Přivlastnění - vlastnictví věcí ztracených, opuštěných, skrytých
 - Zhotovení nové věci
 - Ze zákona
 - Rozhodnutím soudu / správního úřadu (vypořádání SJM nebo spoluvlastnictví)
 - Smluvní nabytí od nevlastníka tam, kde to zákon umožňuje (§ 1109 a násl.)
 - Přechod vlastnického práva = změna vlastnictví se opírá o jinou právní skutečnost (dražba dle veřejnoprávních předpisů)

Nabytí vlastnického práva

- **Přestavek**

- Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, **stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby**; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.
- Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.

Vydržení

- Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.
- K vydržení vlastnického práva k movité věci je potřebná nepřerušená držba trvající **tři roky**.
- K vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající **deset let**.
- Do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele **započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce**.
- Držba se přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok.
- Uplyne-li doba **dvojnásobně dlouhá**, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže **nepoctivý úmysl**.
- Vydržet vlastnické právo nemůže zákonný zástupce proti zastoupenému, ani zastoupený proti svému zákonnému zástupci. To platí obdobně i pro opatrovníka a opatrovance a pro poručníka a poručenice.
- Mezi manžely nepočne vydržecí doba běžet ani neběží, dokud manželství trvá. To platí obdobně i pro osoby žijící ve společné domácnosti, zákonného zástupce a zastoupeného, opatrovníka a opatrovance i pro poručníka a poručenice.

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem **v dobré víře v oprávnění druhé strany** vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo

- a) ve veřejné dražbě,
- b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,
- c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
- d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,
- e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo
- f) při obchodu na komoditní burze.

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

- Získal-li někdo v dobré víře za úplatu použitou movitou věc od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi, vydá ji vlastníku, který prokáže, **že věc pozbyl ztrátou** nebo že mu věc **byla odňata svémocně** a že od ztráty nebo odnětí věci **uplynuly nejvýše tři roky** (§ 1110)
- Získal-li někdo movitou věc za jiných okolností, než které stanoví § 1109 nebo 1110, **stane se vlastníkem věci**, pokud **prokáže dobrou víru** v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. **To neplatí**, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl **ztrátou** nebo **činem povahy úmyslného trestného činu** (§ 1111)
- Vlastnického práva ani dobré víry svého předchůdce se nemůže k svému prospěchu dovolat ten, kdo získal movitou věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného (§ 1112)
- Ustanovení § 1110 až 1112 se nepoužijí, pokud se jedná o **investiční nástroj**, cenný papír nebo listinu vystavené na doručitele nebo o **věci nabyté ve veřejné dražbě**, v **dražbě při výkonu rozhodnutí** nebo **při provádění exekuce prodejem movitých věcí** nebo o věci nabyté při **obchodu na komoditní burze** (§ 1113)

Zánik vlastnického práva

- **Absolutní** – bez právního nástupce
 - Zničení věci, opuštění věci
- **Relativní** – s právním zástupcem
 - Prodej, postoupení pohledávky, dědictví

Zánik vlastnického práva

Právo opustit věc (*ius dereliquendi*) je **součástí obsahu vlastnického práva** a jeho podstatou je **projev vůle vlastníka** (byť i konkludentní), **nadále nebýt vlastníkem věci**. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva. ***Animus dereliquendi*** nelze dovozovat pouze z toho, že se dědicové de facto neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva, zejména s přihlédnutím k tomu, že k údajnému opuštění mělo dojít před rokem 1989 - v období totalitního režimu, který se vyznačoval despektem k soukromému vlastnictví. Princip demokratického právního státu, jak má na mysli [čl. 1 odst. 1 Ústavy](#), vyžaduje, aby státní orgány spolehlivě zjišťovaly, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k derelikci jeho majetku. Paralelně však každý vlastník nese - v duchu parémie "vlastnictví zavazuje" - odpovědnost za výkon vlastnického práva (tedy i za řádnou správu svého majetku).

- [I. ÚS 696/02](#)



Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví

- **Základní principy podílového spoluvlastnictví**
 - Existence alespoň dvou osob majících společné vlastnické právo k jedné a téže věci
 - Není možné, aby dvě osoby měly výhradní vlastnické právo k jedné a téže věci
 - Každý ze spoluvlastníků má k věci spoluvlastnický podíl vyjádřený jako poměr části k celku (podílem $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{4}$, nebo procentem)
 - Tento podíl slouží k určení váhy hlasu při rozhodování o osudu věci
 - Vzhledem k věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (§ 1116)
 - Každý spoluvlastník má právo k celé věci, které je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka (§ 1117)

Spoluvlastnictví

- **Ideální spoluvlastnictví** – spoluvlastnickému podílu **neodpovídá reálná (konkrétní) část věci**
 - každý je vlastníkem věci jako celku, každý může užívat celou věc
 - je ale možné, aby si spoluvlastníci dohodli, že každý z nich bude používat jen určitou část věci (např. 1. patro domu)
 - k tomuto je ale třeba souhlas většiny spoluvlastníků
- **Princip majorizace** (§ 1126/2) – o správě společné věci se *rozhoduje podle výše spoluvlastnických podílů*, nikoliv podle počtu spoluvlastníků
 - většina se neodvozuje od počtu spoluvlastníků, ale od výše podílů (může být modifikováno)

Spoluvlastnictví

- **Spoluvlastnický podíl** – míra účasti konkrétního spoluvlastníka
 - Má se za to, že spoluvlastnické podíly jsou stejné (§ 1122)
- Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.
- Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci **předkupní právo**, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo **vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů**.

Spoluvlastnictví

- **Vznik spoluvlastnictví**
 - Zásadně stejné jako u vlastnictví: smlouva, vydržení, rozhodnutí OVM, zákon atd
- **Subjekty právních vztahů**
 - Fyzické i právnické osoby (včetně státu)
- **Obsah podílového spoluvlastnictví**
 - Mezi spoluvlastníky navzájem při hospodaření se společnou věcí
 - Mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společné věci jako celku
 - Mezi každým spoluvlastníkem a třetí osobou ohledně spoluvlastnického podílu

Spoluvlastnictví

- **Správa společné věci**

- **Běžná správa věci (§ 1128) → prostá většina hlasů**

- Nutnost vyrozumět všechny spoluvlastníky o potřebě rozhodnout (x bezodkladné jednání)
 - Z právního jednání jsou zavázáni všichni společně (x nebyl vyrozuměn)
 - Spadá sem i volba správce společné věci

- **Významná záležitost (§ 1129) → většina alespoň 2/3 spoluvlastníků**

- Zejména podstatné zlepšení nebo zhoršení, není-li dosaženo většiny → rozhodne soud
 - Přehlasovaný spoluvlastník se může obrátit na soud, může žádat dočasný zákaz jednat

- **Věcněprávní nákládání se společnou věcí (§ 1132) → souhlas všech**

- Zatížení, zcizení, pronajmutí na dobu více než 10 let
 - Ke zřízení zajištění pohledávky pro správu společné věci alespoň 2/3 spoluvlastníků

Zrušení spoluvlastnictví

- Nikdo nemůže být nucen, aby ve spoluvlastnictví setrval
- Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.
- Možnosti zrušení spoluvlastnictví
 - Dohodou
 - Soudním rozhodnutím

Zrušení spoluvlastnictví

- **Zrušení spoluvlastnictví dohodou**

- Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat **ujednání o způsobu vypořádání**. Jedná-li se o spoluvlastnictví **nemovité věci** nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu.
- Spoluvlastníci se vypořádají **rozdělením společné věci**, jejím **prodejem z volné ruky** nebo ve **veřejné dražbě s rozdělením výtěžku**, anebo **převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních**.
- Pokud má společná věc sloužit jako celek, tak její rozdělení není možné
- Zemědělský pozemek: účelně obdělávané kusy půdy, zachování přístupu

Zrušení spoluvlastnictví

- **Zrušení spoluvlastnictví soudem**

- Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne **zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků**.
- Je-li to možné, rozhodne soud o **rozdělení společné věci**; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.
- Není-li rozdělení společné věci dobře možné, **přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům**. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud **prodej věci ve veřejné dražbě**; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.
- Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.
- Na návrh spoluvlastníka **může soud zrušení spoluvlastnictví odložit**, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky.
 - Dohoda spoluvlastníků – až o 10 let (§ 1154)

Zrušení spoluvlastnictví

- [22 Cdo 879/2005](#): "Při posouzení otázky účelného využití nemovitosti sloužící k podnikání se přihlíží k tomu, **který ze spoluvlastníků v nemovitosti podnikal, udržoval ji, opravoval, případně do ní investoval a je schopen se o její údržbu nadále starat.** Soud může přikázat nemovitost do výlučného vlastnictví i tomu spoluvlastníkovi, kterému nesvědčí kritéria výslovně v zákoně uvedená; ve věci však musí být dány takové okolnosti, jejichž závažnost takový postup umožňuje.."
- [22 Cdo 1249/2008](#): "**Velikost spoluvlastnického podílu představuje kritérium, k němuž je nutno vedle hlediska účelného využití věci přihlédnout** při úvaze o přikázání věci některému ze spoluvlastníků; nejedná se o parametr určující toliko výši vypořádacího podílu při přikázání věci některému ze spoluvlastníků nebo velikost nově vzniklých částí původně společných nemovitostí při rozdělení věci.."
- [22 Cdo 4930/2010](#): „Za situace, kdy **ostatní rozhodná kritéria** (včetně připravenosti k vyplacení finanční náhrady) pro posouzení účelného využití společné věci na straně každého ze spoluvlastníků **vyznívají rovnocenně** a kdy každý z nich je vlastníkem id. 1/2 nemovitosti, dovolací soud neshledává úvahy nalézacích soudů, které vyhodnotily v posuzovaném případě účelné využití ve prospěch žalovaného z důvodu, že žalovaný má k tomuto majetku **historickou rodinnou vazbu, respektive, že se v daném případě jedná o nápravu přerušených vlastnických vazeb k historickému majetku jeho rodiny, zjevně nepřiměřenými.**“

Zrušení spoluvlastnictví

- **Ochrana třetích osob**

- Při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním.
- Rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních.
- Poskytuje-li právo ze služebnosti nebo jiné zatížení právo k plodům nebo užitkům, může **a)** každá z oprávněných osob, pokud se dělí věc panující, nebo **b)** každá z obtížených osob, pokud se dělí věc obtížená, navrhnout, aby vykonávání upravil soud.

Zrušení spoluvlastnictví

- **Ochrana třetích osob**

- Při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním.
- Rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních.
- Poskytuje-li právo ze služebnosti nebo jiné zatížení právo k plodům nebo užitkům, může **a)** každá z oprávněných osob, pokud se dělí věc panující, nebo **b)** každá z obtížených osob, pokud se dělí věc obtížená, navrhnout, aby vykonávání upravil soud.

Přídavné spoluvlastnictví

Přídavné spoluvlastnictví

- Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovitě věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví.
- Věc v přídavném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu.
- Žádnému ze spoluvlastníků nelze bránit v účasti na využití věci v přídavném spoluvlastnictví způsobem, který společnému účelu odpovídá a nebrání jejímu využití ostatními spoluvlastníky.
- Podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví **lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídavném spoluvlastnictví slouží.** Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, **platí**, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví.

Přídavné spoluvlastnictví

(nadřazená nemovitost)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2015 14:07:21

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Zelingerová Marie, Úlehla 4705, Zlín, 760 01 Zlín	1530824/003	

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcelní číslo</i>	<i>Výměra</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
100	930	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

○ **Přídavné spoluvlastnictví**

Parcela 100

Parcela: 33, LV 198

V-22/20015-705

Listina **Smlouva o zřízení přídavného spoluvlastnictví ze dne 21.02.2015, právní účinky vkladu ke dni 22.02.2015**

V-22/20015-705

Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví

- **Právní úprava**
 - [Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů](#)
 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Bytové spoluvlastnictví je **spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek**. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí **nemovité věci dům alespoň s dvěma byty**.

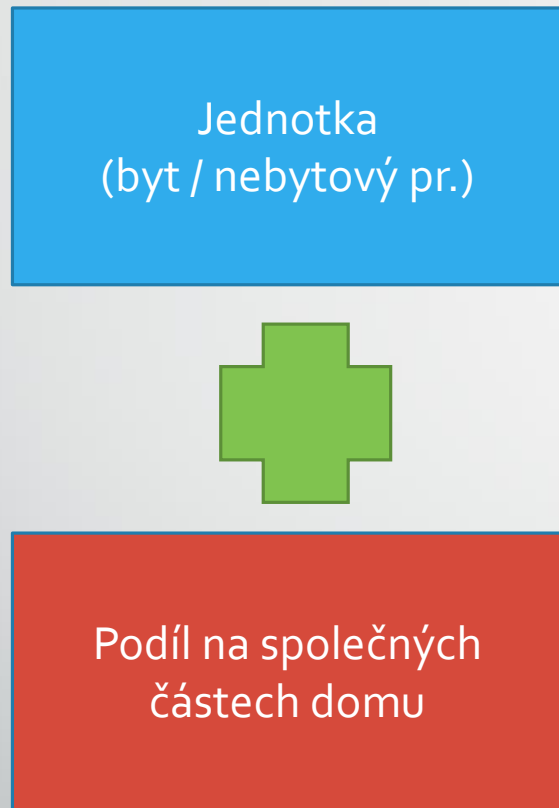
Zákon o vlastnictví bytů

- § 2 b) **ZVB bytem** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- § 2 g) **ZVB společnými částmi domu** části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny
- § 2 h) **ZVB jednotkou** byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona

Občanský zákoník

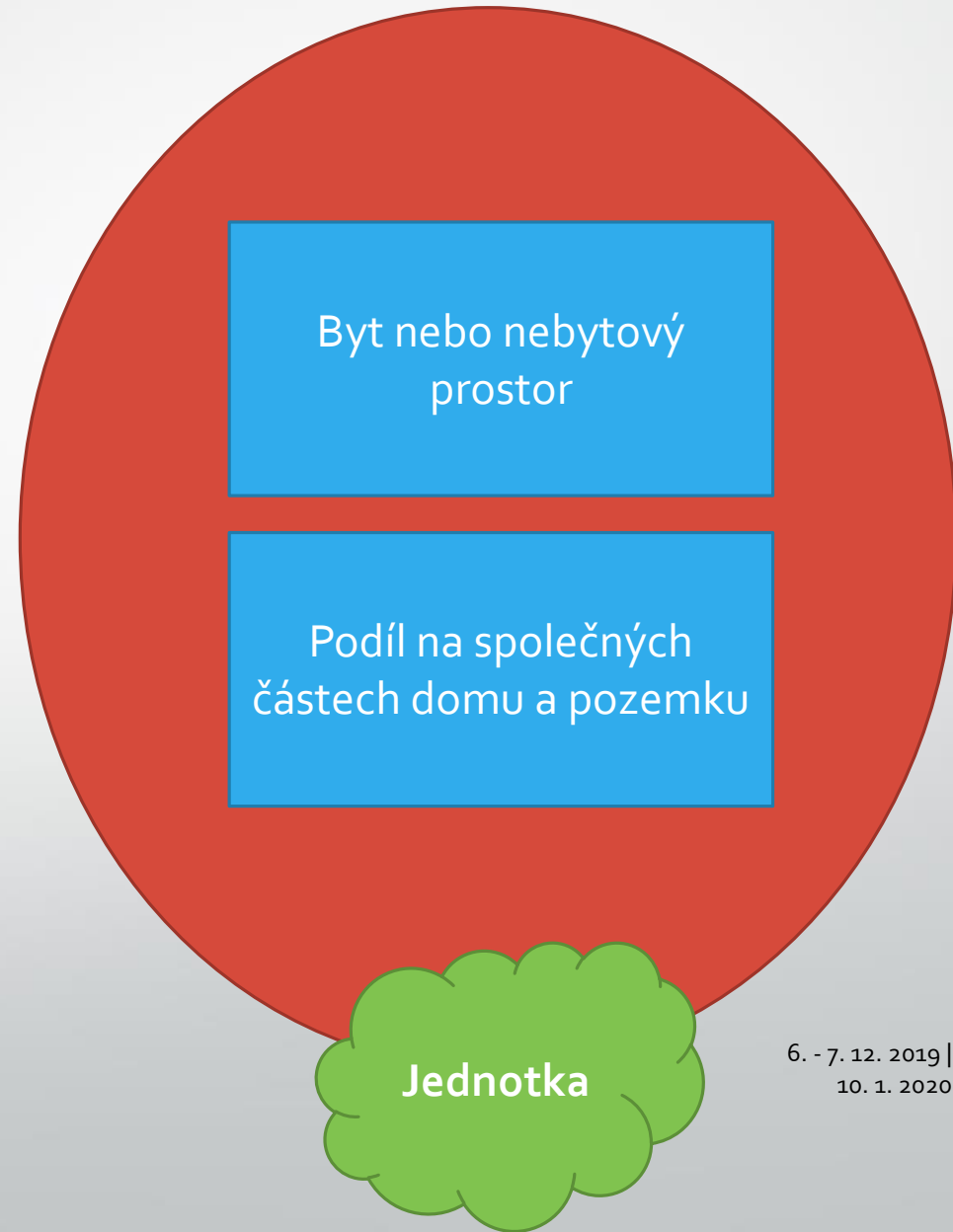
- § 1159 ObčZ: **Jednotka** zahrnuje **byt** jako prostorově oddělenou část domu a **podíl na společných částech nemovité věci** vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
- § 1160 ObčZ: Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Zákon o vlastnictví bytů



Jan Grepl © - PRIGO

Občanský zákoník



6. - 7. 12. 2019 |
10. 1. 2020

Bytové spoluvlastnictví

- **Vznik jednotky / bytového spoluvlastnictví podle ObčZ**
 - Smlouvou o výstavbě
 - Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám
 - Rozhodnutím soudu
- Předkupní právo nájemce bytu v domě, který má být rozdělený na jednotky

Společenství vlastníků jednotek

- Právnícká osoba *sui generis* – nucené členství spojené s vlastnictvím jednotky
- Vzniká v domě, kde je alespoň 5 bytů a 3 odlišní vlastníci (lze i méně)
 - 3 + 1 – následně není zapsáno další vlastnické právo, pokud nedojde ke vzniku SVJ
- Založení – schválení stanov / smlouva o výstavbě / prohlášení, vznik – veřejný rejstřík
- Účel: zajišťování správy domu a pozemku, nesmí podnikat
- Orgány: shromáždění, výbor...
 - Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Společné jmění manželů

Společné jmění manželů

- **Vše, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů**
- Nová právní úprava umožňuje více možností upravit si majetkové poměry mezi snoubenci či manžely

Režimy:

- **Zákonný**
- **Smluvený** – snoubenci / manželé, veřejné listiny
 - Vyhrazující vznik SJM ke dni zániku manželství
 - Rozšíření nebo zúžení rozsahu SJM
 - Oddělená jmění
- **Rozhodnutím soudu** – zúžení / zrušení SJM (závažný důvod + návrh manžela)

Společné jmění manželů

Zákonný režim SJM

- Součástí společného jmění je to, čeho nabyl jeden z manželů nebo čeho nabyli oba manželé společně za trvání manželství, s výjimkou toho, co:
 - a) slouží **osobní potřebě** jednoho z manželů,
 - b) nabyl **darem, děděním nebo odkazem** jen jeden z manželů, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl,
 - c) nabyl jeden z manželů jako **náhradu nemajetkové újmy** na svých přirozených právech,
 - d) nabyl jeden z manželů **právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví**,
 - e) nabyl jeden z manželů **náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku**.

Společné jmění manželů

Zákonný režim – aktiva:

- **Vše, co nabyl jeden nebo oba manželé za trvání manželství** (+ výjimky ze zákona - § 709 odst. 1 NOZ: např. s výjimkou toho, co nabyl darem / děděním / odkazem jen jeden z manželů nebo toho, co nabyl jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech, osobní potřeba...)
- **Zisk** (z toho, co náleží výhradně jednomu z manželů), **podíl v obchodní společnosti nebo družstvu** (stal-li se manžel v době trvání manželství společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva – výjimka – pokud jeden z manželů nabyl podíl způsobem zakládajícím podle § 709 odst. 1 NOZ jeho výlučné vlastnictví)

Společné jmění manželů

Zákonný režim – pasiva:

- Dluhy převzaté za trvání manželství
 - Ne na majetku pouze jednoho manžela, pokud jejich rozsah přesahuje zisk z tohoto majetku
 - Ne bez souhlasu manžela, aniž by se jednalo o obstarávání běžných potřeb
- Částky výdělků, platu, mzdy, zisku a jiných hodnot z pracovní a jiné výdělečné činnosti se stávají součástí SJM v okamžiku, kdy manžel, který se o jejich získání přičinil, nabyl možnost s nimi nakládat

Společné jmění manželů

- Správu provádějí oba manželé nebo jeden z nich podle dohody
- Práva a povinnosti spojená se SJM nebo jeho součástmi náleží oběma manželům společně a nerozdílně
- Z právních jednání týkajících se SJM jsou manželé zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně
- **Manželé odpovídají společně a nerozdílně**
- Nikoli běžná správa – nutný souhlas (může ho nahradit soud)
- Jednání bez souhlasu druhého manžela – možnost druhého manžela dovolat se **relativní neplatnosti právního jednání**
- Má-li být součást společného jmění použita k podnikání jednoho z manželů a přesahuje-li majetková hodnota toho, co má být použito, míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, vyžaduje se při prvním takovém použití souhlas druhého manžela (x relativní neplatnost)

Vypořádání SJM

- Nedojde-li **do tří let** od zúžení, zrušení nebo zániku společného jmění k vypořádání toho, co bylo dříve součástí společného jmění, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že (**domněnka**) se manželé nebo bývalí manželé vypořádali tak, že:
 - **hmotné věci movité** jsou ve vlastnictví toho z nich, který je pro potřebu svou, své rodiny nebo rodinné domácnosti výlučně jako vlastník užívá,
 - **ostatní hmotné věci movité a věci nemovité** jsou v **podílovém spoluvlastnictví** obou; jejich podíly jsou stejné,
 - ostatní majetková práva, pohledávky a dluhy **náleží společně oběma; jejich podíly jsou stejné.**

Vypořádání SJM

- Dohoda o vypořádání SJM
 - Manželů
 - Forma – úředně ověřené podpisy
 - Účinnost – PMR o rozvod manželství
 - Rozvedených manželů
- Dohody o modifikaci SJM (snoubenců a manželů)
 - Zúžení / rozšíření SJM
 - Vyhrazení vzniku SJM ke dni zániku manželství
 - Oddělená jmění → společné vybavení domácnosti
- Řízení o vypořádání SJM před soudem
 - Disparita vypořádacích podílů
 - Vypořádání vnosů do SJM a do výlučného majetku

Věcná práva k věci cizí

Věcná práva k věci cizí

- Věcná břemena
 - Služebnosti
 - Reálná břemena
- Právo stavby
- Zástavní a podzástavní právo
- Zadržovací právo

Věcná břemena

Věcná břemena

- Věcná břemena: služebnosti (§ 1257 an.) a reálná břemena (§ 1303 an.)
- **Služebnost** – institut římského práva
 - Vlastník je povinen něco nedělat: něco **strpět** (*přetrpět zásahy do mého práva*) nebo se něčeho **zdržet** (*to, co bych mohl dělat, tak dělat nebudu*)
- **Reálné břemeno** – institut středověkého práva
 - Něco konat ve prospěch jiného
 - Téměř mrtvý institut občanského práva
- **Věcná břemena: věcná práva k věci cizí**, která omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen
 - něco strpět či něčeho se zdržet (*služebnosti*) – **pasivní povinnost**
 - něco dát či něco konat (*reálná břemena*) – **aktivní povinnost**
- Absolutní povaha věcných práv!

Věcná břemena

- **Věcné právo**, které **na zatížené věci lpí** bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem (VB sleduje právní osud zatížené věci) – tím zaručuje oprávněnému subjektu **silnější oprávnění k cizí věci** než právo obligační (účinky *erga omnes*) x obligačně sjednané právo (např. cesty)
- Existence alespoň dvou subjektů, z nichž jeden je oprávněný z VB, jeden povinný z VB (výjimka: § 1287/2)
- Věcná břemena omezují vlastníka za účelem
 - Prospěšnějšího využívání jiné věci jiným vlastníkem (*VB in rem*) – např. přecházení přes jeden pozemek (zatížený, povinný) za účelem dosažení pozemku jiného (panujícího, oprávněného)
 - Jiného prospěchu určité FO nebo PO z takové věci (bez ohledu na případné spoluvlastnictví jiné věci) (*VB in personam*) – např. užívání bytu určitou osobou
- § 3023: Ustanovení tohoto zákona o vlastníku pozemku platí obdobně pro vlastníka nemovité věci, která není součástí pozemku.

Věcná břemena

- **Věcné právo**, které **na zatížené věci lpí** bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem (VB sleduje právní osud zatížené věci) – tím zaručuje oprávněnému subjektu **silnější oprávnění k cizí věci** než právo obligační (účinky *erga omnes*) x obligačně sjednané právo (např. cesty)
- Existence alespoň dvou subjektů, z nichž jeden je oprávněný z VB, jeden povinný z VB (výjimka: § 1287/2)
- Věcná břemena omezují vlastníka za účelem
 - Prospěšnějšího využívání jiné věci jiným vlastníkem (*VB in rem*) – např. přecházení přes jeden pozemek (zatížený, povinný) za účelem dosažení pozemku jiného (panujícího, oprávněného)
 - Jiného prospěchu určité FO nebo PO z takové věci (bez ohledu na případné spoluvlastnictví jiné věci) (*VB in personam*) – např. užívání bytu určitou osobou
- § 3023: Ustanovení tohoto zákona o vlastníku pozemku platí obdobně pro vlastníka nemovité věci, která není součástí pozemku.

Věcná břemena

- **Principy věcných břemen**

- Právo odpovídající VB musí mít **opakující se charakter** (není možný jednorázový výkon)
- Institut zajišťující oprávněnému subjektu hospodářské využití cizí věci (uživací věcné právo)
- Hospodářský význam zásadně stejný jako u práv obligačních (např. úplatné věcné břemeno užívání bytu a nájem bytu)
- *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habe*
- Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon (§ 1107)
 - Závady, které nepřejdou, zanikají.

Služebnosti

- § 1257: věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet (negativní povinnost)
 - **strpěti** (*pati*) – např. strpění přecházení přes pozemek vlastníka, čerpání vody ze studny
 - **zdržení se něčeho** (*omittere*) – např. nezastavení vyhlídky
- Zatížení věci: movitá či nemovitá, zapsaná či nezapsaná ve veřejném seznamu (dle OZ 1964 jen nemovitá věc)
- Ochrana služebností: § 1259 (obdobná aplikace ustanovení o ochraně vlastnického práva)
 - Kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva; § 1040 až 1043 se použijí obdobně (rei-vindikační, negatorní, ochrana domnělého VP)

Služebnosti

- **Tradiční principy služebnosti**

- *Nemini res sua servit* (nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc, resp. nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci): výjimka § 1257/2 – tzv. vlastníková služebnost (vlastnická služebnost pouze k pozemku) a § 1301
 - § 1257/2 – vznik služebnosti v případě pozemkové služebnosti, aby byla zřízena jako vlastnická: mám dva pozemky, jeden chci převést na B, ale chci přes něj chodit a brát vodu – vytvořím tuto služebnost a pak převedu
 - § 1301: služebnost nezaniká splynutím (x elasticita)
- *Servitus faciendo consistere nequit* (služebnost nemůže spočívat v konání)
 - -> reálné břemeno
- *Servitus servitutis esse non potest* (ke služebnosti nelze zřídit služebnost)
- *Pokud se služebnost týká věci zapsané do veřejného seznamu, zapisuje se služebnost do tohoto seznamu taktéž*

Služebnosti

- **Třídění služebností**

- *In rem* (pozemková služebnost) – služebnost **spojena s vlastnictvím určité věci** (při změně vlastníka zatížené věci přechází s věcí na nového vlastníka a nezaniká)
 - § 3023!
- *In personam* (osobní služebnost) – služebnost **spojena výlučně s určitou osobou** (f. o. nebo p. o.); při smrti oprávněné f. o. nebo zániku p. o. služebnost zaniká (nedědí se, není převoditelná na třetího) – disp.
- Povinnost ze služebnosti je **trvalá** (není možný opakující se výkon) – opora sousední stavby, povinnost nezastavět vyhlídku (*obligatio non altius tollendi*) nebo **opakovaná** – právo čerpání vody ze sousedovy studny, právo jízdy přes cizí pozemek
- Na dobu určitou či neurčitou, úplatná či bezúplatná služebnost apod.

Služebnosti

- **Vznik služebností**

- smlouvou
- pořízením pro případ smrti
- vydržením (na základě držby po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena – ex lege)
- rozhodnutí orgánu VM

- Pozemek určený k plnění funkcí lesa lze zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Taková služebnost může být zřízena jen jako vykupitelná a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny (§ 1261)

Vznik služebnosti

- **Smlouvou**

- pro formu smlouvy je důležitá povaha zatížené věci
- zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu (*konstitutivní zápis*)
- vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti než smlouvy, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě (*deklaratorní zápis*)
- zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy
- je-li služebností zatížena jen část nemovité věci (např. pozemku při zřízení cesty), je obligatorní přílohou smlouvy geometrický plán s vyznačením rozsahu zatížení nemovité věci (pro zápis do KN)
 - příloha NKN
- oprávněný ze služebnosti musí být jasně specifikován (vlastnictvím jiné věci nebo osobně); nelze zřizovat služebnost pro *neurčité osoby* nebo neurčitý okruh osob (První republika – judikatura připouštěla zřizovat služebnost pro „místní chudé“)

Vznik služebnosti



- **Vydržením**
 - Za obdobných podmínek, za nichž dochází k vydržení vlastnického práva k věci (§ 1089 an.)
 - Došlo-li k vydržení služebnosti na věci evidované v KN, zapíše se po uplynutí vydržecí doby služebnost do KN (deklaratorní zápis práva, které vzniklo mimoknihovně)
- **Zákonem**
 - Služebnost vzniká nepodmíněně, již samotnou účinností právního předpisu (není třeba splnění jiné právní skutečnosti)
 - Nejasnost právní povahy tohoto druhu služebnosti
 - Nejednotná judikatura: srov. Nejvyšší soud ČR (C 1302 Sou R NS) a Ústavní soud ČR ([Pl. ÚS 25/04](#))
 - Legální služebnosti nejsou soukromoprávním institutem, ale spíše druhem **veřejnoprávního omezení** vlastníka věci **ve veřejném zájmu**
 - Příklady: § 28d zák. č. 72/1994 Sb.
 - legální služebnosti se zásadně nezapisují do katastru nemovitostí!

Vznik služebnosti

- **Rozhodnutím orgánu veřejné moci**
 - Soud, správní orgán (např. stavební úřad)
 - Např. při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, právo nezbytné cesty formou služebnosti
 - Jen tehdy, je-li k tomu orgán veř. moci výslovně zmocněn zákonem
 - **soud** – § 1029 odst. 2 (následuje deklaratorní zápis do veřejného seznamu) či § 1145
 - **správní orgán** (stavební úřad) – § 170 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Právní poměry ze služebnosti

- Závisí na právním důvodu vzniku služebnosti (zejm. smlouva)
- Služebnost zahrnuje **vše, co je nutné k jejímu výkonu** (má-li někdo např. právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup)
- § 1258: není-li **obsah nebo rozsah** služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší
- § 1263: oprávněná osoba nese **náklady na zachování a opravy věci**, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věc i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně připívat, anebo se užívání zdržet.
- § 1264: není-li **míra služebnosti** určena, rozhoduje **potřeba panujícího pozemku**. Služebnost se nemění v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.
 - Ve vztahu ke služebnostem půjde nejspíše sjednat dispozitivní ujednání, i přes výslovný zákaz v úvodních ustanoveních věcných práv

Právní poměry ze služebnosti

- § 1265
 - **pozemkovou služebnost** nelze spojit s jiným panujícím pozemkem
 - **osobní služebnost** nelze převést na jinou osobu /zásadní nepřevoditelnost/
 - **k prostoru pod povrchem** lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná (podzemní stavby jsou samostatnou věcí, trvalou (§ 529 OZO, § 1302 NOZ)
- § 1266: k věci lze zřídit i **několik služebností**, pokud není novější právo na újmu právům starším
 - k jednomu pozemku může váznou služebností více, nesmí se ale navzájem rušit (jedno parkovací místo, dvě auta -> jedno pondělí a úterý, druhé zbytek – ano)
- **zákaz rozšiřování výkonu služebnosti**: je-li právo chůze, nelze rozšiřovat na právo jízdy; je-li osobní služebnost sjednána pro jednu osobu, nelze rozšiřovat na další osoby – výjimky (manželé, děti)

Druhy služebností

- **Některé druhy služebností (demonstrativní výčet)**
 - inženýrské sítě
 - opora cizí stavby
 - okapu
 - právo na svod dešťové vody
 - právo na vodu
 - rozlivu
 - stezky, průhonu a cesty
 - právo pastvy
- **Některé osobní služebnosti**
 - užívací právo
 - požívací právo
 - služebnost bytu

Druhy služebností

- **Služebnost inženýrské sítě (§ 1267)**

- Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo **přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat.**
- Vlastník pozemku se **zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě**, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.
- Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku **také potřebné obslužné zařízení**, jakož i právo provádět na inženýrské síti **úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.**
- Oprávněná osoba **zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě** v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.
- Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

Druhy služebností

- **Opora cizí stavby (§ 1269)**
 - Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.
- **Služebnost okapu (§ 1270)**
 - Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.
 - Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit.
- **Právo na svod dešťové vody (§ 1271)**
 - Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná.
 - Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich zřízení a údržbu vlastník panujícího pozemku.

Druhy služebností

- **Právo na vodu (§ 1272)**
 - Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup.
 - Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.
- **Služebnost rozlivu (§ 1273)**
 - Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.
 - Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.
 - Dokumentace + náhlá potřeba opravy dle služebnosti inženýrské sítě se použijí obdobně

Druhy služebností

- **Služebnost stezky, průhonu a cesty (§ 1274 an.)**
 - Služebnost **stezky** zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.
 - Služebnost stezky neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena.
 - Služebnost **průhonu** zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly.
 - Je-li služebným **pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa**, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, **služebnost zaniká**.
 - Služebnost **cesty** zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly.
 - Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu. Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.
 - Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být **přiměřená potřebě a místu**. Stanou-li se stezka, cesta nebo průhon **působením náhody neschůdnými**, lze se domáhat, aby byla **vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav**.

Druhy služebností

- **Právo pastvy (§ 1278 an.)**

- Není-li určen druh, počet dobytka nebo rozsah a čas pastvy, když se právo pastvy zřídilo, chrání se pokojná desetiletá držba. Jsou-li pochybnosti, použijí se ustanovení § 1279 až 1282.
- Právo pastvy se vztahuje na **každý druh hospodářských zvířat**, nikoli však na **prasata a drůbež**. Zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí jsou z pastvy vyloučena.
- Je-li služebným pozemkem **pozemek s lesními porosty**, zakazuje se zříditi služebnost pastvy dobytka.
- Mění-li se počet paseného dobytka v posledních deseti letech, je rozhodný průměr za první tři léta pastvy. Není-li ani tento počet zřejmý, stanoví se podle zásad slušnosti přiměřeně k rozsahu a jakosti pastvy; oprávněná osoba však nemůže na služebném pozemku pást více dobytka, než kolik ho může přezimovat s pící dodanou panujícím pozemkem.
 - Do počtu podle odstavce 1 se nevčítají sající mláďata.
- Doba pastvy se řídí místní zvyklostí; řádné hospodaření na pozemku se však pasením nesmí omezit nebo ztížit.
- Právo pastvy nezahrnuje jiné užívání. Nevylučuje zpravidla ani vlastníka služebného pozemku z práva spolupastvy.
- Hrozí-li škoda, musí být dobytek hlídán.

Druhy služebností

- **Uživací právo** (§ 1283 an.)
 - Služebností uživacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.
 - Vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit.
 - Uživatel může brát plody služebné věci, ale jen pro svoji potřebu.

Druhy služebností

- **Poživací právo (§ 1285 an.)**
 - Služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo **užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky**; poživatel má právo i na **mimořádný výnos z věci**. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit **podstatu věci**.
 - Na skrytou věc nalezenou v pozemku poživatel právo nemá.
 - Poživatel přejímá všechny závady, které na věci vázly v době, kdy byla služebnost zřízena. Nese také náklady, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo.
 - Poživatel udržuje věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradí obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy a obvyklého pojištění proti škodám. Zmenší-li se přesto řádným užíváním věci její hodnota bez viny poživatele, není za to poživatel odpovědný.
 - Vlastník může po upozornění poživatele provést na svůj náklad stavební práce, jejichž nutnost vyvolaly náhoda nebo stáří stavby; v takovém případě poživatel zaplatí vlastníku úplatu stanovenou podle míry, jakým se požívání zlepšilo.
 - Když skončí požívání, **náleží plody ještě neoddělené vlastníkovi**. Vlastník však nahradí, co na ně poživatel vynaložil, podle ustanovení o **poctivém držiteli**. Na jiné užitky má poživatel právo podle toho, jak dlouho požívání trvalo.

Druhy služebností

- **Služebnost bytu (§ 1297)**

- Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.
- Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled.

Druhy služebností

Spoluvlastník nemovitosti jest oprávněn zříditi k svému ideálnímu podílu požívací právo (§ 509 obč. zák.) a omeziti svou moc nakládati se spoluvlastnickým podílem zákazem zcizení [§ 364 c) obč. zák.]. Uvedená knihovně břemena nepřekáží druhému spoluvlastníku v jeho žádosti za zrušení spoluvlastnictví (§ 830 obč. zák.). Možné snížení hodnoty společné nemovitosti z důvodu, že požívací právo zůstane snad nedotčeno dražbou provedenou podle § 352 ex. ř. a §§ 272 až 280 nesp. pat., jde na vrub spoluvlastníka, jehož podíl jest zatížen břemenem snižujícím hodnotu nemovitosti.

- **Rv I 2119/38**

Zánik služebností

- Služebnost zaniká **trvalou změnou**, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (§ 1299)
 - Obecně: např. zánikem služebné věci (sporné příklady: např. zřízení budovy zatížené služebností), ale i zánikem užitné hodnoty věci (např. vyschnutí studny, zhoršení kvality pozemku, trvalé zatopení pozemku vodou)
- Při trvalé změně vyvolávající **hrubý nepoměr** mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se **vlastník** služebné věci může domáhat **omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu** (trvalé snížení vodní hladiny ve studni, když oprávněný ze služebnosti má jinou možnost přístupu k vodě – např. vlastní vodovod)

Zánik služebností



Osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby na zrušení služebnosti zřízené úplatným právním jednáním pro změnu poměrů je i osoba ze služebnosti oprávněná.

- [22 Cdo 155/2018](#)
- [Bulletin advokacie](#)

Zánik služebností

- Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost **výmazem z veřejného seznamu** (jinak služebnost zaniká již **účinností smlouvy**)
- Uplynutím doby (dobu, na kterou byla někomu zřízena služebnost, lze ujednat i tak, že služebnost zanikne, **dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku**; v takovém případě se má za to, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv)
- Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká (zapsané věci → výmazem z KN, nezapsané věci?)
- Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby; při **rozšíření služebnosti i na dědice** se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. Nabyla-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba
- Slouží-li **služebnost provozu závodu**, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod
- **Promlčení služebnosti** → § 632, § 633, § 618

Reálná břemena

- reálné břemeno (§ 1303)
- je-li **věc zapsána do veřejného seznamu (zejm. nemovitá)**, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je **jako dlužník** zavázán vůči oprávněné osobě **něco jí dávat nebo něco konat (pozitivní povinnost)**
- pro RB je typická jejich dočasnost, vykupitelnost a povinnost k pozitivnímu jednání (něco dát – *dare*, něco konat – *facere*)
 - pokud je RB zakládáno jako neomezené, musí být určena jeho vykupitelnost!
- RB zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že **nebude-li plněno, transformuje se právo z RB v substituční oprávnění na peněžitou náhradu**, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou věc obdobně jako při zástavním právu (hodnota věci tak zajišťuje plnění z RB)
- pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí (tzv. vespolečné reálné břemeno)

Reálná břemena

- **Příklady RB:** povinnost vlastníka pozemku chovat obecního býka, povinnost udržovat v řádném stavu kostel, povinnost poskytovat oprávněnému peníze či jiné plnění (potravin, otop) – tzv. výměnek
- Časově neomezené RB může být zřízeno **jen jako vykupitelné** a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene
- **Vznik**
 - smlouva (nutný zápis do veřejného seznamu)
 - vydržení?
- Vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene
- **Zánik RB**
 - platí obdobně ustanovení o zániku služebnosti

Reálná břemena

- Výměnkem jsou požitky nebo práva, jež vlastník nemovitosti, postupuje ji osobě druhé, vyhrazuje (vymiňuje) sobě nebo třetí osobě na čas života svého nebo třetí osoby nebo na čas určitý. Není podstatnou náležitostí výměnku, by výměnčí práva (požitky) byla zajištěna na postoupené nebo jiné nemovitosti a stala se reálním břemenem. K tomu, by výměnek se stal reálním břemenem a mohl býti vložen do pozemkové knihy, jest třeba zvláštní úmluvy stran. **Rv II 771/26**
- Výměnkem jest reální právo, požadovati od vlastníka selské usedlosti dávky za účelem výživy. **R I 544/25**

Právo stavby

Právo stavby

- Věcné právo k věci cizí, které zákon prohlásil za nemovitou věcí
- **Vymezení práva stavby**
 - Oprávnění jiné osoby než vlastníka pozemku **postavit na povrchu tohoto pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu**. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.
- **Smysl a účel ZP**
 - Hospodářská využitelnost pro další výstavbu
 - Možnost vzniku bytového spoluvlastnictví v právu stavby (v nemovité věci)

Právo stavby

- **Právo stavby se nabývá**
 - smlouvou
 - vydržením
 - rozhodnutím orgánu veřejné moci
- **Právo stavby vzniká**
 - zápisem do seznamu
 - právní mocí rozhodnutí / vydržením
- **Časové omezení**
 - Nejdéle na 99 let, možnost prodloužení (maximálně však na celkovou dobu 99 let od vzniku)
 - Při vydržení práva stavby – 40 let
 - Poslední den lhůty, na kterou je PS zřízeno, musí být patrné z veřejného seznamu
 - Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, v jejichž prospěch je na stavebním pozemku zapsáno zatížení v pořadí až za právem stavby

Právo stavby

- **Pozemek**

- Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby
 - zákaz zatížení, služebnost
- Právem stavby nelze zatížit jen část pozemku – je možné právem stavby zatížit celý pozemek s tím, že počet staveb bude smluvně upraven
- Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele
- Vlastník pozemku může v trvání práva stavby s pozemkem nakládat
 - lze sjednat zákaz zcizení a zatížení; stavebník má předkupní právo k pozemku

Právo stavby

- **Stavba**

- Součástí práva stavby se může stát pouze stavba → stavební právo x občanské právo
- Stavba je od vnějšího světa oddělený předmět vytvořený člověkem z hmotného materiálu vyznačující se určitým hospodářským účelem.
 - Melzer a Tégl: *Hmotný výsledek stavební činnosti člověka, mající materiální, oddělitelný od okolí, mající samostatný hospodářský účel a vyznačující se kompaktností materiálu.*
 - Stavbou není vrstvení materiálu či jen provedení pouhých montážních prací
- Stavba může být zřízena nad povrchem i pod povrchem pozemku, musí však být spojena se zemí tak, aby s ní nešlo jednoduše pohybovat (x movitá věc)
- Určitost způsobu vymezení stavby ve smlouvě – alespoň přibližné určení základních vlastností a případně jejího účelu (široké vymezení = široké oprávnění stavebníka)

Právo stavby

- **Právní poměry z práva stavby**

- Převoditelnost i zastavitelnost práva stavby, PS přechází na dědice
 - **Výhrada vlastníka pozemku se zatížením práva stavby** → zápis do veřejného seznamu
- Předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka práva stavby – lze vyloučit
- Smlouva může stavebníkovi uložit, aby stavbu provedl do určité doby
 - **nepřípustnost rozvazovací podmínky** § 1246 (x smluvní pokuta přípustná)
- Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu – smluvní úprava, možnost pojištění
- Vlastníku pozemku může být vyhrazeno rozhodování o schválení jednání stavebníka

- **Zánik práva stavby**

- Vyrovnání vlastníka stavebního pozemku a stavebníka při zániku
- Náhrada činí ½ hodnoty stavby ke dni zániku práva stavby – možnost smluvní úpravy

Zástavní právo

Zástavní právo

- Zajišťovací věcné právo k věci cizí (§ 1309 an.)
- **Vymezení ZP**
 - Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy
- **Smysl a účel ZP**
 - Způsob věcného zajištění věřitele (pohledávky, resp. dluhu)
 - Na (části) majetku obligačního dlužníka či třetí osoby, tj. na věci (tzv. zástava) je zřízeno věcné právo s účinky *erga omnes*. Všechny třetí osoby jsou povinny toto právo respektovat, a to bez ohledu na to, kdo je vlastníkem zástavy (ZP sleduje věc jako právní vada)

Zástavní právo

- **Funkce zástavního práva**

- **zajišťovací funkce**

- věřitel má cizí věc, která slouží k zajištění jeho pohledávky
 - jistota věřitele, ze které se může uspokojit pro případ dlužníkovy prodlení se splněním dluhu

- **uhrazovací funkce**

- v případě prodlení dlužníka může věřitel zpeněžit zástavu a uspokojit se z výtěžku zpeněžení (tzv. náhradní uspokojení věřitele)

- **Principy zástavního práva**

- akcesorita
 - subsidiarita

Zástavní právo

- **Akcesorita**

- existenční a funkční (hospodářská) závislost ZP na zajišťované pohledávce
- bez primární (hlavní, zajištěné) pohledávky (primárního právního vztahu) nemůže dojít ke vzniku ZP (výjimky)
- ZP sleduje právní osud hlavní pohledávky
- nepřevoditelnost ZP bez současného převodu hlavní pohledávky (srov. § 188o odst. 1 – postoupení pohledávky)
- ZP může vzniknout max. v rozsahu zajištěné pohledávky (resp. v rozsahu menším)
- § 615: Je-li splnění dluhu zajištěno zástavním právem, nepromlčí se zástavní právo dříve než pohledávka. Promlčení pohledávky nebrání zástavnímu věřiteli v uspokojení ze zástavy.

Zástavní právo

- **Subsidiarita**

- skutečnost, že účinky zástavního práva mohou nastat až v okamžiku prodlení dlužníka s plněním dluhu
- ZP nastupuje jako podpůrný (subsidiární), tj. náhradní zdroj uspokojení věřitele

- **Druhy ZP dle různých kritérií**

- *na věcech movitých* (ruční ZP – *pignus*)
- *na věcech nemovitých* (hypotekární ZP – *hypotéka*)
- **kauční ZP** (slouží k zajištění věřitele pro případ, že mu bude v budoucnosti dlužníkem způsobena škoda – tzv. *cautio damni infecti*)
- **simultánní** (vespolné) ZP (§ 1345) – jedna pohledávka (více pohledávek) je zajištěna na několika různých zástavách společně – vespolek (např. pro pohledávku ve výši 1 mil. Kč je zřízeno ZP na budově, pozemku, cenném obraze a na jízdním kole)
 - Při rozdělení zástavy na více nových věcí zatěžuje každou nově vzniklou věc ZP v původní výši (tj. 1 mil. Kč) – např. při rozdělení pozemku

Zástavní právo

- **Terminologie**

- **obligační věřitel** – věřitel té pohledávky, která má být zajištěna zástavním právem
- **obligační dlužník** (osobní dlužník) – dlužník věřitele, jehož pohledávka má být zajištěna zástavním právem
- **zástavní věřitel** – obligační věřitel, jehož pohledávka byla zajištěna zástavním právem (zástavním věřitelem je vždy bez výjimky obligační věřitel!)
- **zástavce** – subjekt, který zřídil ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo (ten, kdo dal zástavu) – bude jím zásadně vlastníkem zástavy, ale není to bezvýjimečné (srov. § 1343 odst. 2); zástavce zároveň nemusí být obligačním dlužníkem (zástavu může poskytnout ve prospěch obligačního dlužníka někdo jiný)
- **zástavní dlužník** – vlastníkem zástavy, ať již je či není zástavcem (např. ten, na něhož byla převedena zastavená věc) či obligačním dlužníkem

Zástavní právo

- **Předpoklady vzniku zástavního práva**

- způsobilá zástava
- způsobilý dluh (pohledávka)
- právní důvod vzniku

- **Způsobilá zástava (§ 1310)**

- zástavou může být **každá věc, s níž lze obchodovat**
- zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo **teprve v budoucnu** (§ 1341). Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí
- věc movitá i nemovitá (některé věci mají zvláštní režim – např. letadla – § 4 an. zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví)

Zástavní právo

- **Způsobilá zástava (§ 1310)**
 - Spoluvlastnický podíl na věci (k zastavení podílu se nevyžaduje souhlas spoluvlastníků)
 - Podíl v obchodní korporaci (§ 1320 an.)
 - Cenný papír a zaknihovaný c. p. (§ 1328 an.)
 - Účet vlastníka zaknihovaných c. p. (§ 1333 an.)
 - Pohledávka (§ 1335 an.)
 - Věc hromadná (§ 1347 a 1348)
- § 1346: ZP se vztahuje na zástavu, na **její přírůstek i příslušenství**, ledaže zástavní smlouva určí něco jiného. Z plodů a užitků se zástavní právo vztahuje jen na ty, které nejsou odděleny. Je-li **zastavena pohledávka**, náleží zástavnímu věřiteli i každé právo, které pohledávku zajišťuje

Zástavní právo

- **Zastavení cizí věci (§ 1343 an.)**
 - výjimka z principu nemo plus iuris (nemo dat quod non habet)
 - zástavce může dát jako zástavu cizí věc jen se souhlasem vlastníka (princip). Dá-li zástavce jako zástavu **cizí movitou věc bez souhlasu vlastníka**, vznikne zástavní právo, je-li věc **odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře**, že zástavce je oprávněn věc zastavit
 - u věcí evidovaných ve veřejném seznamu (§ 984) – princip materiální publicity
 - zastavení cizí movité věci v **zastavárenském závodu** – vlastník má právo na vydání věci vůči provozovateli zastavárenského závodu, pokud prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu (vlastník nemá povinnost zaplatit za věc náhradu)

Zástavní právo

- **Způsobilý dluh / pohledávka (§ 1311 an.)**
 - zásadně jen dluh platný (i rel. neplatný) a existující
 - dluhy naturální? (nejednotný názor) – promlčené dluhy ano; dluhy, které jsou naturální od počátku ne (např. § 2878)
 - ZP lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoli v době trvání ZP
 - ZP lze zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný nebo i takový, který má vzniknout teprve v budoucnu (nutnost dostatečné specifikace!!)
 - peněžitý dluh – do celé jeho výše nebo do části (nikoli však ve vyšším rozsahu)
 - nepeněžitý dluh – do výše jeho obvyklé ceny v době vzniku ZP (§ 1368 odst. 1)
 - ZP lze zajistit i dluhy určitého druhu vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu

Zástavní právo

- **Právní důvod vzniku**

- smlouva
- rozhodnutí orgánu veřejné moci
- smlouva ve spojení s rozhodnutím orgánu veřejné moci
- jiné právní důvody

- **Smlouva**

- smlouvou se ZP zřizuje, ale vzniká až v důsledku dalších skutečností
- ve smlouvě nutno vymezit zástavu a zajištěný dluh (právní důvod vzniku a rozsah, splatnost, popř. den vzniku)
- ZP zajišťuje i příslušenství dluhu; smluvní pokutu jen tehdy, je-li to ujednáno

Zástavní právo

- **Smlouva**

- písemná

- obecně u věcí movitých (výjimka: ústní forma postačí dle § 1314 odst. 1 – je-li mov. věc jako zástava odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě při uzavření smlouvy)
 - u nemovité věci evidované ve veř. seznamu (§ 560)

- forma veřejné listiny (notářského zápisu)

- je-li zástavou závod či jiná věc hromadná
 - je-li zástavou nemovitá věc neevidovaná ve veř. seznamu
 - má-li zástavní právo k mov. věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav

Zástavní právo

- Smlouva

- Zakázaná ujednání:

- Dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit
 - Zástavní věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy → dokud zajištěný dluh nedospěje
 - Věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky → dokud zajištěný dluh nedospěje
 - Věřitel může **zástavu zpeněžit libovolným způsobem** nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat nebo → dokud zajištěný dluh nedospěje → u spotřebitele / malého / středního podnikatele nelze nikdy!

Zástavní právo

- **Smlouva**

- zvláštní pravidla o zastavení podílu v korporaci, cenného papíru nebo zaknihovaného c. p., účtu vlastníka zaknihovaných c. p. a pohledávky (§ 1320 an.)
- **budoucí ZP (§ 1341)**
 - vazba na § 1310 odst. 2
 - terminologická chyba v zákoně!! § 1341 odst. 1: „má-li se stát zástavou věc, k níž má zástavnímu dlužníku vzniknout vlastnické právo...“
- **zákaz zastavení (*negative pledge*)**
 - § 1309 odst. 2
 - vazba na § 1761!

Zástavní právo

- **Vznik zástavního práva na základě smlouvy**
 - u věcí zapsaných ve veř. seznamu (mov. i nem.)
 - zápisem (§ 1316)
 - u movitých věcí nezapsaných ve veř. seznamu
 - odevzdáním zástavnímu věřiteli (§ 1317 odst. 1)
 - označením zástavy, tzv. znamením (§ 1317 odst. 2)
 - odevzdáním třetí osobě (úschova) (§ 1318)
 - zápisem do rejstříku zástav NK ČR (bez odevzdání) (§ 1319 odst. 1) – smlouva musí mít formu veř. listiny (§ 1314 odst. 2 písm. c)
 - u nemovitých věcí nezapsaných ve veř. seznamu, u závodu a movité věci hromadné
 - zápisem do rejstříku zástav (§ 1319 odst. 2)

Zástavní právo

- **Vznik zástavního práva z rozhodnutí orgánu veřejné moci**

- zřizuje-li se ZP rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká zástavní právo vykonatelností rozhodnutí, ledaže je v něm stanovena doba pozdější (případně zápis do veř. seznamu – deklaratorní)
- př.: soudcovské ZP na nemovité věci (§ 338b an. OSŘ)
 - vzniká proti vůli zástavce na žádost věřitele jako druh výkonu rozhodnutí dle OSŘ
 - věřitel musí soudu označit nemovitost dlužníka (zástavce), k níž má být ZP zřízeno a doložit, že je v dlužníkově vlastnictví a dále prokázat vykonatelné rozhodnutí soudu (exekuční titul) na peněžité plnění proti dlužníkovi
 - účel soudcovského ZP – snaha zachovat nemovitost pro její pozdější nucený prodej s vyhlídkou růstu její ceny

Zástavní právo

- **Jiné důvody vzniku zástavního práva**

- ZP vznikající na základě smlouvy ve spojení s rozhodnutím orgánu veřejné moci (např. § 1696 odst. 1 a 2)
- ZP vznikající ze zákona (např. § 2344)
- rozsah ZP (§ 1346 an.)
 - zejm. přeměna zástavy na novou věc, spojení zástavy s jinou věcí, rozdělení zástavy, spojení dvou zástav (§ 1350)

Zástavní právo

- **Práva a povinnosti ze zástavního práva**
 - závisí zejména na obsahu smlouvy, jinak se aplikuje zákon
 - práva a povinnosti před splatností zajištěného dluhu
 - záleží na předmětu zástavy a na tom, kdo zástavu opatruje
 - pokud **zástavní dlužník** (§ 1353) – *povinnost zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele* (případně povinnost doplnit zástavu)
 - pokud **zástavní věřitel** (§ 1356) – *je oprávněn mít zástavu u sebe a povinen pečovat o ni jako řádný hospodář, užívat ji může pouze se souhlasem zástavního dlužníka*
 - pokud **třetí osoba** (§ 1357) – *nesmí ji užívat nebo umožnit její užití jinému*

Výkon zástavního práva

- **Práva a povinnosti po splatnosti zajištěného dluhu – výkon ZP**
 - možnost **náhradního uspokojení** – pouze právo, nikoli povinnost věřitele
 - běžné soudní řízení o zaplacení pohledávky s výkonem rozhodnutí či možnost zpeněžení zástavy
 - 3 možnosti zpeněžení zástavy na návrh zástavního věřitele (§ 1359)
 - realizace způsobem, na němž se zástavní věřitel dohodnul se zástavcem, resp. zást. dlužníkem (zejm. prodej „z volné ruky“, propadnutí zástavy za podmínek § 1315 apod.)
 - soudní prodej zástavy (§ 200y an. a § 338a an. OSŘ)
 - prodej ve veřejné dražbě (zákon č. 26/2000 Sb.)

Výkon zástavního práva

- **Soudní prodej zástavy (2 fáze)**

- Žaloba věřitele proti zástavnímu dlužníkovi o nařízení soudního prodeje zástavy (§ 352a an. ZŘS – zák. č. [292/2013 Sb.](#)) – důsledek: **usnesení o nařízení prodeje zástavy** (soud nařídí prodej zástavy, doloží-li věřitel zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem)
- Dle vykonatelného usnesení o nařízení soudního prodeje zástavy lze na návrh věřitele nařídit výkon rozhodnutí prodejem zástavy (§ 358/3 ZŘS) – užití ustanovení o výkonu rozhodnutí movitých věcí a nemovitostí

Výkon zástavního práva

- § 1362: započetí výkonu zástavního práva **oznámí zástavní věřitel** v pisemné formě zástavnímu dlužníkovi; v oznámení uvede, jak se ze zástavy uspokojí. Je-li zástavní právo zapsáno ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zajistí zástavní věřitel **zápis započetí výkonu zástavního práva také v tomto rejstříku**
- § 1365: ujedná-li se, že zástavní věřitel může **zástavu prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě**, je povinen postupovat při prodeji s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavního dlužníka tak, aby zástavu prodal za cenu, za kterou lze **srovnatelnou věc obvykle prodat** za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase. Poruší-li zástavní věřitel tuto povinnost, nedotýká se to práv třetích osob nabytých v dobré víře. Ujedná-li se, jak zástavní věřitel zástavu zpeněží, může věřitel kdykoli během výkonu zástavního práva jeho způsob změnit tak, že zástavu prodá ve veřejné dražbě nebo že ji zpeněží podle jiného zákona

Výkon zástavního práva

- § 1367: **zástavní dlužník strpí výkon zástavního práva**, vydá zástavnímu věřiteli zástavu i s listinami potřebnými k převzetí, prodeji a užívání a poskytne mu další potřebnou součinnost. Má-li zástavu nebo listiny u sebe třetí osoba, má stejnou povinnost. Kdo má zástavu u sebe, zdrží se všeho, čím by se hodnota zástavy zmenšila
- § 1368: z výtěžku zpeněžení zástavy se hradí **pohledávka včetně příslušenství a nákladů**, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo. Byl-li zajištěn nepeněžitý dluh, má se za to, že věřiteli náleží peněžitě plnění do výše obvyklé ceny pohledávky v době vzniku zástavního práva; to platí i tehdy, je-li příslušenství zajištěného dluhu nepeněžitě.
- úhradou pohledávky ze zpeněžené zástavy vznikají zástavnímu dlužníku stejná práva, jako by dluh splnil sám (tzv. **zákoná subrogace** – zástavní dlužník má nárok na náhradu proti obligačnímu dlužníkovi)

Zánik zástavního práva

- Zánikem zajištěného dluhu, a to jakýmkoli způsobem (splnění, prominutí dluhu apod.) – důsledek principu akcesority ZP
- Zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá
 - zanikne-li zástava
 - vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva
 - vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi
 - složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci
 - uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno
- ZP zanikne i tehdy, nabyla-li další osoba k zastavené věci vlastnické právo v dobré víře, že věc není zatížená zástavním právem. To neplatí, je-li zástavní právo zapsáno v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu

Uvolněné zástavní právo

- Uvolní-li se zástava zánikem ZP a není-li ve veřejném seznamu zápis o ZP ještě vymazán, **považuje se ZP za uvolněné** a vlastník věci může spojit uvolněné ZP s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh
- Nezajistí-li vlastník uvolněným zástavním právem jiný dluh do deseti let od zápisu uvolnění ZP, jeho právo učinit tak zaniká
- Bylo-li do veřejného seznamu zapsáno uvolnění zástavního práva, lze je před uplynutím deseti let vymazat jen společně se ZP
- Nezajistil-li vlastník uvolněným zástavním právem nový dluh, nepřihlíží se po zpeněžení zástavy k uvolněnému ZP při rozdělení výtěžku

Záměna zástavního práva

- § 1385 an.: bylo-li zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu, může vlastník věci žádat, aby v pořadí zástavního práva váznoucího na věci a k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, bylo zapsáno zástavní právo pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno
- o výmaz starého zástavního práva může žádat vlastník věci nebo věřitel, v jehož prospěch má být nové zástavní právo zřízeno. Neučiní-li tak s úspěchem do roka, zanikne nové zástavní právo uplynutím této doby. Příslušný orgán veřejné moci nové zástavní právo vymaže i bez návrhu spolu se všemi zápisy, které se k němu vztahují

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 771.517 Kč a příslušenství
- veškeré další dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou do výše 771.517 Kč vzniklé do 15.6.2046

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 908/41
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

V-1407/2017-405

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení SAÚ-ZN/0594522139 ze dne 20.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2017. Zápis proveden dne 01.03.2017.

V-1407/2017-405

Pořadí k 03.02.2017 11:06

Podzástavní právo

Podzástavní právo

- § 1390 an.: vzniká zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem (zastavení na druhou)
- ke vzniku PZP není třeba souhlasu zástavního dlužníka (vlastníka zástavy)
 - účinky PZP vůči vlastníku zástavy nastávají
 - bylo-li mu doručeno oznámení o jeho vzniku, nebo
 - je-li zástavou věc, k níž vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku zástav nebo zvláštního veřejného seznamu, zápisem do tohoto seznamu; tímto zápisem podzástavní právo vzniká
- podzástavní věřitel se může domáhat uspokojení z podzástavy místo podzástavce, jakmile je dluh zajištěný podzástavním právem splatný
- přiměřená aplikace ustanovení o zástavním právu

Zadržovací právo

Zadržovací právo

- **zajišťovací věcné právo k věci cizí**, jehož účelem je **zajištění pohledávky věřitele proti dlužníku** (obecně stejné vymezení jako u zástavního práva – ve srovnání s ním však existují některé rozdíly)
- způsob věcného zajištění věřitele s preferencí oprávněného před jinými věřiteli, a to i zástavními (§ 1398)
- ZP má funkci **zajišťovací i uhrazovací** (věřitel může realizovat zadržanou věc dle § 1359 an. – analogická užití ustanovení o výkonu zástavního práva)
- v praxi nepříliš využívaný institut (v důsledku toho i absentuje judikatura vysokých soudů)

Zadržovací právo



- **Vymezení**

- kdo má povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může ji ze své vůle zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měl věc vydat (tato osoba nemusí být nutně vlastníkem věci – např. nájemce dá pronajatou movitou věc do opravy; srov. i rozhodnutí NS ČR, sp. zn. [21 Cdo 2265/2005](#))
- zadržovací právo lze vykonat i k **zajištění dosud nesplatného dluhu** (§ 1395 odst. 2)
- obecné (§ 1395 an.) a zvláštní (např. § 1015) zadržovací právo

- **Vznik**

- ZP vzniká jednostranným právním jednáním zadržovatele (zadržením movité věci), jímž vyjadřuje vůli zadržet věc
- nevyžaduje se smlouva ani jiná další právní skutečnost (smlouva však není vyloučena)

Zadržovací právo

- Zadržet cizí věc nesmí ten, kdo ji má u sebe **neprávem**, zejména zmocnil-li se jí násilně nebo lstí. Zadržet cizí věc nesmí ani ten, komu bylo uloženo, aby s ní **naložil způsobem neslučitelným s výkonem zadržovacího práva**; to neplatí, měl-li věc u sebe v době zahájení insolvenčního řízení, ve kterém se řeší úpadek nebo hrozící úpadek dlužníka
- **Povinnosti zadržovatele**
 - Kdo zadržel cizí věc, **vyrozumí dlužníka o jejím zadržení a jeho důvodu**. Má-li věřitel věc u sebe na základě smlouvy uzavřené v písemné formě, vyžaduje i **vyrozumění písemnou formou**
 - Věřitel je povinen pečovat o zadrženou věc jako **řádný hospodář** a má proti dlužníku **právo na náhradu nákladů jako řádný držitel**. Užívat zadrženou věc může věřitel jen se souhlasem dlužníka a způsobem pro dlužníka neškodným
 - Věřiteli, který zajistil svou pohledávku zadržovacím právem, náleží z výtěžku zpeněžení zadržené věci **přednostní uspokojení před jiným věřitelem, a to i věřitelem zástavním**. Pro zpeněžení zadržené věci věřitelem platí obdobně § 1359 (věřitel může sám realizovat zadrženou věc – za účinnosti OZ 1964 sporná otázka)

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí

- Veřejné seznam vedený správními orgány – katastrálními úřady
- Soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.
- Vznikl ke dni 1. 1. 1993 na základě zákona č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Od 1. 1. 2014 jsou tyto zákony nahrazeny zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Katastr nemovitostí

- **Principy**

- Formální publicity – veřejnost seznamu
- Formální pravdivosti – § 980/2 ObčZ domněnka správnosti a úplnosti zápisů
- Materiální publicity – ochrana dobré víry v pravdivost zápisu, poznámky spornosti
- Legality – údaje v KN jsou v souladu se skutečným právním stavem (míra přezkumu)
- Intabulační princip – věcné právo ke svému vzniku vyžaduje zápisu do KN
- Princip priority – pořadí zápisu práv se řídí pořadím doručení návrhů KÚ
- Zásada dispoziční doplněná o ohlašovací povinnosti

Katastr nemovitostí

- **Katastrální operát**

- Soubor popisných informací – údaje o pozemcích, čísla a způsoby využití jednotek, údaje o ochraně nemovitosti, cenové údaje, údaje o právech a oprávněných osobách, upozornění týkající se nemovitosti
- Soubor geodetických informací → katastrální mapa
- Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací
- Protokoly o řízení
- Sběrka listin

Katastr nemovitostí

- **Předmět evidence**

- Pozemky (80 % evidence)
- Budovy s č.p. / č.e. / bez č.p. či č.e. (pokud nejsou součástí pozemků nebo práva stavby)
- Jednotky vymezené podle ObčZ / ZVB
- Práva stavby
- Další nemovitosti, pokud tak o nich stanoví jiný právní předpis

- **Parcela**

- Pozemek je v KN evidován v podobě parcel
- Parcela je takový pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem

Katastr nemovitostí

- **Zápisy do katastru nemovitostí**

- týkající se práv

- vklad → věcná práva, nájem a pacht

- **konstitutivní účinky** – zákonem stanovené případy (např. smluvní zástavní právo)

- **deklaratorní účinky** – ostatní případy (nájem, pacht...)

- záznam – příslušnost organizačních složek státu nakládat a hospodařit s nemovitostí...

- poznámka – o nařízené exekuci, zahájení pozemkových úprav, poznámka spornosti...

- zápisy jiných údajů

- zápisy upozornění

Katastr nemovitostí

Vkladem se zapisují na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,
- výhrada práva zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku,
- rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Katastr nemovitostí

- **Vkladové řízení**

- Návrh na vklad do katastru nemovitostí se podává jen na [předepsaném formuláři](#)
- Společně s přílohami: právní titul (smlouva), geometrický plán, plná moc, úředně ověřený překlad listiny
- Správní poplatek za návrh na vklad: 2.000,- Kč (do 1. 1. 2020 – 1.000,- Kč)
- Podání návrhu → vyznačení dotčení právních poměrů změnou (plomba) → 20 dnů, ve kterých KÚ nemůže rozhodnout → povolení vkladu / zamítnutí (/ výzva) → vyrozumění o provedení vkladu práva do katastru nemovitostí
- Daň z nabytí nemovitých věcí podle [zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb.](#) – 4 %

Doplňková literatura

- [Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník](#)
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s.
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017, 140 s.
- PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, 124 s.
- SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví pro teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Leges, 2015, 224 s.
- TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku)*. Právní rozhledy, 2012, č. 12
- TÉGL, P. *Ještě k některým aspektům zajišťovacího převodu práva*. Obchodněprávní revue, 2011, č. 8

Doplňková literatura

- [NĚMCOVÁ, Danuše: *Správa katastru nemovitostí \(prezentace\)*](#)
- BOHUMÍNSKÁ, Lucie. Právo stavby v praxi [online]. *Eprávo.cz*, 16. 9. 2016 (cit. 10. 1. 2010). Online: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-v-praxi-102808.html>
- ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 388 s.
- VÍTEK, Michal, KÁBRTOVÁ, Barbora. Jak na katastr nemovitostí? [online]. *Eprávo.cz*, 17. 1. 2018 (cit. 10. 1. 2020). Online: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-na-katastr-nemovitosti-106922.html>