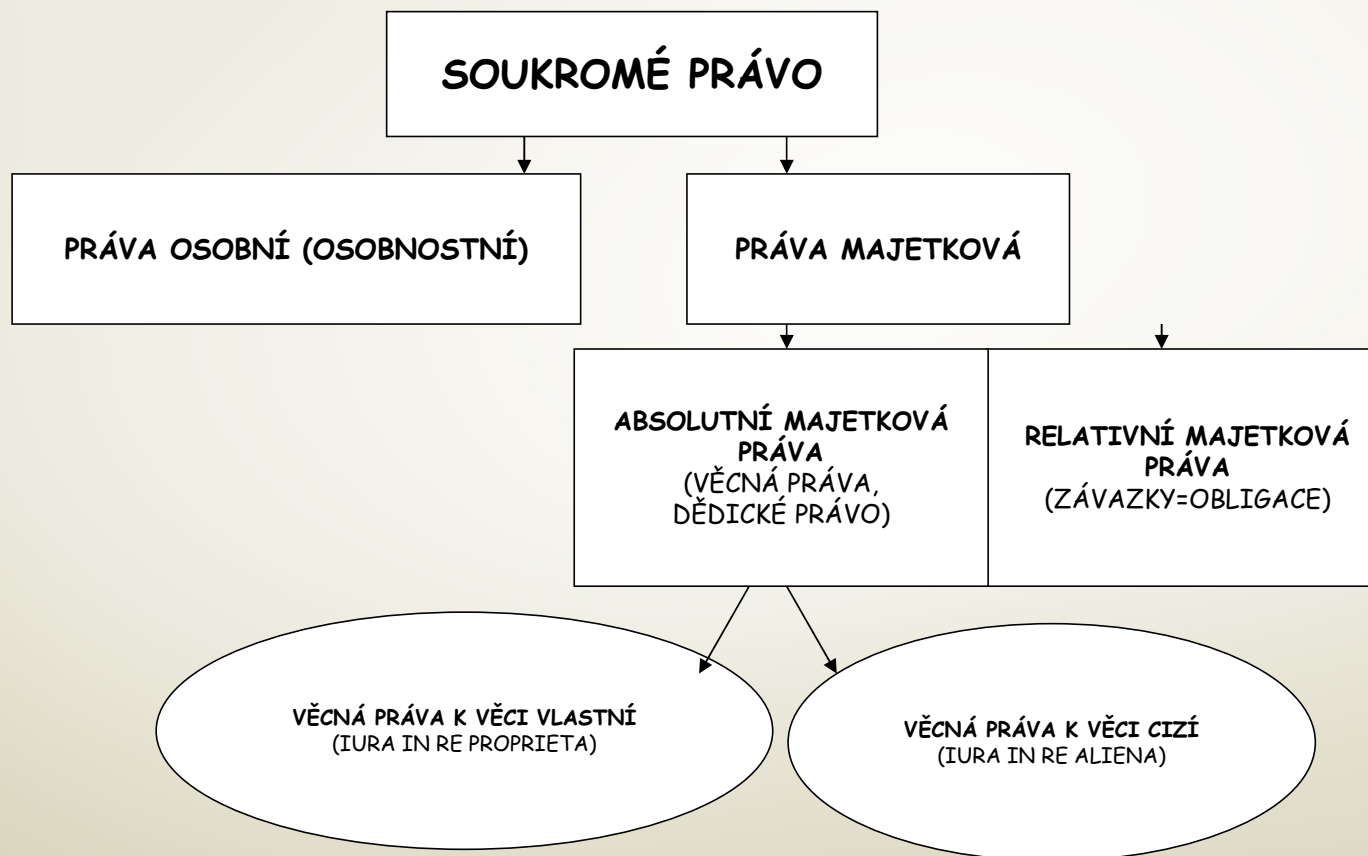


5) Věcná práva

Věc v právním slova smyslu



Věc v právním slova smyslu

- Věc v právním slova smyslu je vše,
 - co je rozdílné od osoby
 - a slouží potřebě lidí
- Hmotné i nehmotné předměty, pojetí se vyvíjí
- Lidské tělo ani jeho oddělené části nejsou věcí (za dodržení určitých podmínek lze s nimi disponovat jako s věcmi, třeba při transplantaci orgánů), a to ani po smrti člověka
 - Prehistorické nálezy, kosterní pozůstatky, mumie...
- § 112: Člověk může přenechat část svého těla jinému jen za podmínek stanovených jiným právním předpisem. To neplatí, jedná-li se o vlasy nebo podobné části lidského těla, které lze bezbolestně odejmout bez znecitlivění a které se přirozenou cestou obnovují; ty lze přenechat jinému i za odměnu a **hledí se na ně jako na věc movitou.**

Věc v právním slova smyslu

- Živé zvíře má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný živý tvor. Živé zvíře není věcí a ustanovení o věcech se na živé zvíře použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze (§ 494 NOZ).
 - mrtvé zvíře – *res commercium*
- **Majetek** = souhrn všeho, co osobě patří (aktiva)
- **Jmění** = souhrn majetku osoby a jejích dluhů (aktiva + pasiva)

Věc v právním slova smyslu

- Definiční pojetí věci

- **Odlíšnost od osoby, lidského těla a jeho části a od zvířete**
- **Ovladatelnost** v objektivním slova smyslu (objektivní možnost dostat daný předmět do sféry lidského vlivu)
- **Užitečnost** (způsobilost přinášet užitek)
- U věcí hmotných samostatná existence ve vnějším světě

Věc v právním slova smyslu



- Veřejný statek (§490 NOZ)

- Zvláštní druh věci, termín veřejného práva – věc určená k obecnému užívání
 - Věc movitá i nemovitá
 - Nerozhodnost vlastníka (veřejné i soukromé vlastnictví)
- Plody spadlé na sousední pozemek, který je veřejným statkem (§ 1016/1)
- Vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku (§ 1260/2)
- 22 Cdo 2378/2016 – podmínky vzniku veřejného prostranství
 - Veřejná přístupnost
 - Účel důležitý k naplňování zájmů obce (veřejně-prospěšný účel)
 - **Souhlas vlastníka pozemku** či jeho předchůdce – výslovný, písemný, ústní, konkludentní

Věc v právním slova smyslu

• Plody a užitek

- Věc hlavní, plodonosná – může ze své **přírozené povahy** poskytovat plody (§ 491/1) a ze své **právní povahy** poskytovat užitky (§ 491/2)
 - Plody – obvyklé účelové určení a přiměřené k němu, ať už s přičiněním člověka či bez
 - Ovoce (dlouhodobé), kámen z kamenolomu (jednorázový)
 - Užitek – nájemné, pachtovné, dividenda
- Vlastník věci plodonosné je i vlastníkem plodů (užitků); důležitý okamžik nabytí vlastnického práva, zpravidla separací plodu od věci plodonosné (možnost odchylného ujednání)
- Nejednotná terminologie v zákoně (jako plody označeny i peníze)

Rozdělení věcí

- Movité a nemovité
- Hmotné a nehmotné
- Druhově (genericky) a individuálně určené
- Zužitelné a nezužitelné
- Jednotlivé a hromadné
- Zastupitelné a nezastupitelné
- Evidované ve veřejném seznamu a neevidované
- (ovladatelné přírodní síly a neovladatelné)

Rozdělení věcí

- **Nemovité věci**
 - **Pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (právo stavby)**
 - Pozemek – věc nemovitá, část zemského povrchu
 - Parcela – způsob evidence pozemku v katastrální mapě
 - Stavba – podle OP součást pozemku nebo věc, podle VP výsledek stavební činnosti
 - Stavba podle OP: výsledek stavební činnosti, materiální podstata, vymezitelnost vůči okolnímu pozemku, samostatná hospodářská funkce, kompaktnost materiálu
 - Jednotka – byt a nebytový prostor vč. společných částí na budově a pozemku
 - Dočasné stavby (§ 506/1)
 - Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
- **Movité věci – vše ostatní**

Rozdělení věcí

- **Věc genericky určená**

- Nejsou charakterizovány žádnými zvláštními znaky, resp. vlastnostmi – např. pšenice, písek, voda
- Požadavek na konkretizaci

- **Věc individuálně určená**

- Charakterizovány určitými individuálními znaky, resp. vlastnostmi, které nejsou typické pro jiné věci téhož druhu – např. originál obrazu, pozemek, bankovka označená sériovým číslem (nezaměnitelnost)
- Rozhodující je vůle stran a povaha právního jednání (např. peníze mohou být jak individuálně, tak i genericky určené)

Rozdělení věcí

- **Soubor věcí**

- Soubor samostatných věcí, které mají odlišnou hospodářskou funkci a mohou patřit i více různým vlastníkům
- Možnost označení vícero věcí v rámci souboru – např. soubor pohledávek

- **Věc hromadná**

- Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.
- Čajový servis, obchodní závod – lázně, sporný příklad – boty

Součást věci

- § 505: Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.
 - hlavní věc a její součást (možná existence více součástí téže věci)
 - nutnost odlišovat součást věci od části věci
 - součást není samostatnou věcí v právním smyslu
 - součást věci vždy sdílí právní osud věci hlavní
 - pevné (motor u auta) či volné (sluchátko telefonu, které není spojeno s telefonem šňůrou) spojení s hlavní věcí (hospodářská provázanost věci hlavní a součásti)
 - odnětí součásti má za následek zhoršení (zničení) věci hlavní, tj. její hospodářské, ale i estetické, vzdělávací a jiné hodnoty. Zhoršení součásti věci není relevantní

Součást pozemku

- Prostor nad i pod povrchem s výjimkou staveb dočasných
- Stavby jako součástí pozemku (*superficies solo cedit*)
- Rostlinstvo na pozemku vzešlé
- Nesává se součástí
 - Liniové stavby, inženýrské sítě
 - Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
 - Stroj na pozemku (poznámka do KN)

Příslušenství

- § 510: Příslušenství věci je **vedlejší věc vlastníka** u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich **hospodářského určení**. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.
 - hlavní věc a její příslušenství (možná mnohost) jsou ve vlastnictví jedné a téže osoby
 - příslušenství je samostatnou věcí v právním smyslu
 - příslušenství slouží k lepšímu (snazšímu), prospěšnějšímu či efektivnějšímu hospodářskému či jinému využívání věci hlavní – existence funkčního svazku
 - pevné (sada náradí u jízdního kola) či volné (dálkové ovládání televizoru) spojení s hlavní věcí
 - vůle vlastníka užívat vedlejší věc dlouhodobě (trvale) jako příslušenství
- Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství (§ 510/2)

Příslušenství

- § 513: Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním (plus náklady soudní řízení).
 - poplatky z prodlení (zákon č. 67/2013 Sb.) a smluvní pokuta (§ 2048 an.) nejsou příslušenstvím pohledávky
 - úrok – cena peněz (úplata za možnost disponovat s penězi)
 - úrok z prodlení – sankce při prodlení se splněním peněžitého dluhu
 - nařízení vlády č. 351/2013 Sb. – výše úroku z prodlení (REPO ČNB + 8 % p. a.) a nákladů spojených s uplatněním pohledávky (1.200,- Kč / pohledávka)

Superficies solo cedit

- **Předkupní právo**

- § 3056/1: Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, **má ke stavbě předkupní právo** a vlastník stavby **má předkupní právo k pozemku**. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.
- § 1124/1: 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.

Superficies solo cedit



A

A

Superficies solo cedit

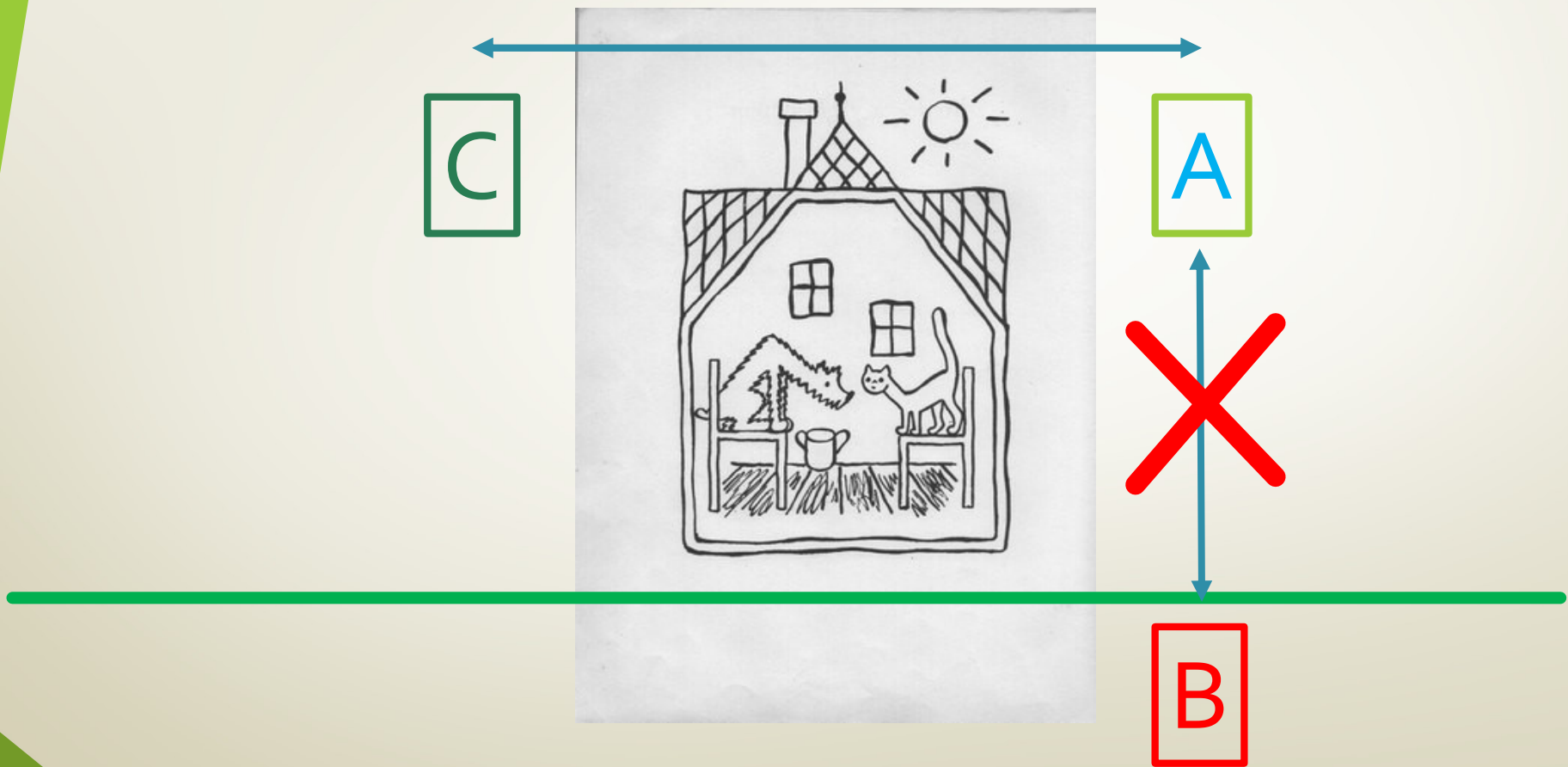


A



B

Superficies solo credit



Kontrolní otázky

1. Jakými způsoby lze dělit věci? Vyjmenujte několik dělení.
2. Jaké přírodní síly jsou věci v právním slova smyslu?
3. Jaká je definice věci v právním slova smyslu?
4. Je zvíře věcí? Dá se koupit či prodat? Lze zvíře poskytnout jako zástavu k zajištění dluhu? Má zvíře právní subjektivitu? Může zvíře dědit?
5. Vymezte pojem příslušenství a součást věci.
6. Za jakých předpokladů se stává stavba součástí pozemku?

PŘÍKLAD Č. 1

Developer 1 a 2 za společné prostředky postavili nákupní centrum s podzemním parkovištěm, které je vybaveno vjezdními a výjezdními závory, stálou službou a místy pro nabíjení elektromobilů. Po čase přestala obchodní spolupráce mezi partnery fungovat, developer 1 po developerovi 2 požaduje na vypořádací podíl převedení vlastnického práva k podzemnímu parkovišti, které chce pronajímat městu pro veřejné parkování.

1. Posudte zadání a případné nároky z něj plynoucí.

PŘÍKLAD Č. 2

Matěj s Karlem postavili v roce 2006 na pozemku Karla chatu na víkendové mejdany. Nyní již mejdany nepořádají a chtěli by svá vzájemná práva vypořádat.

- 1.** Posudte existenci věcí v právním slova smyslu.
- 2.** Posudte existenci předkupních práv.
- 3.** Posudte zadání pro případ, pokud by Matěj s Karlem chatu postavili společně s Marcelem.

PŘÍKLAD Č. 3

Kamile se velmi líbilo jízdní kolo Kamily – byť bylo růžové, mělo krásné třásně na řídítkách a švýcarské nářadí v krásné kožené brašně pod sedlem. Kamil se tedy s Kamilou domluvil, že od ní jízdní kolo za 10.000,- Kč koupí, peníze jí předal ihned a Kamile měla Kamilovi jízdní kolo předat druhého dne. Tak se však stalo, ovšem Kamila Kamilovi kolo dodala bez třásní a bez kožené brašny s nářadím.

1. Posudte jednotlivé nároky osob v zadání.

Věcná práva

- Pojem věcná práva (*iura in re*)
 - Objektivní význam: souhrn právních norem regulujících urč. výseč 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)

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** - součástí 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

- 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 **obligačního**, 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)

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

- 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*)

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

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

- **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 pohledek – srov. [22 Cdo 1629/99](#))

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



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

- **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 soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil (§ 1019/1)
- Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.

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 dvojitě 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 sousedova 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.

- **Negativní 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**.
- Nabyl-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

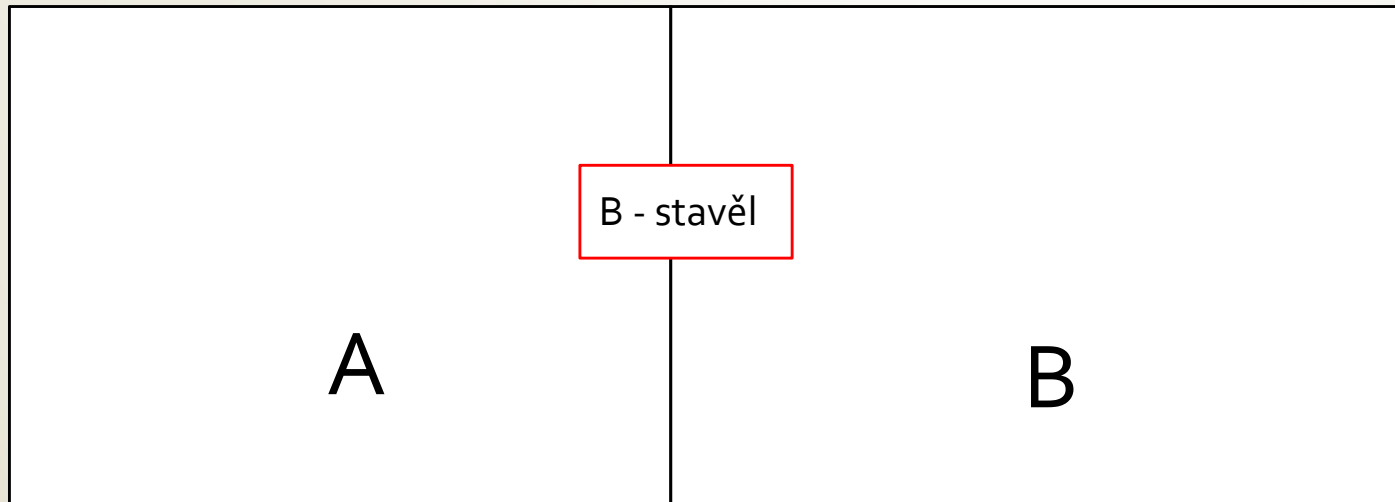
- **Originární způsoby nabytí** (bez ohledu na dosavadní vlastnické právo předchůdce)
 - Vydržení (u movitých věcí 3 roky a nemovitých věcí 10 let)
 - Zpracování cizí věci, tj. smísení věci vlastní s věcí cizí
 - Přírůstek (akcese)
 - Vyvlastnění
 - Přivlastnění - vlastnictví věcí ztracených, opuštěných, 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**

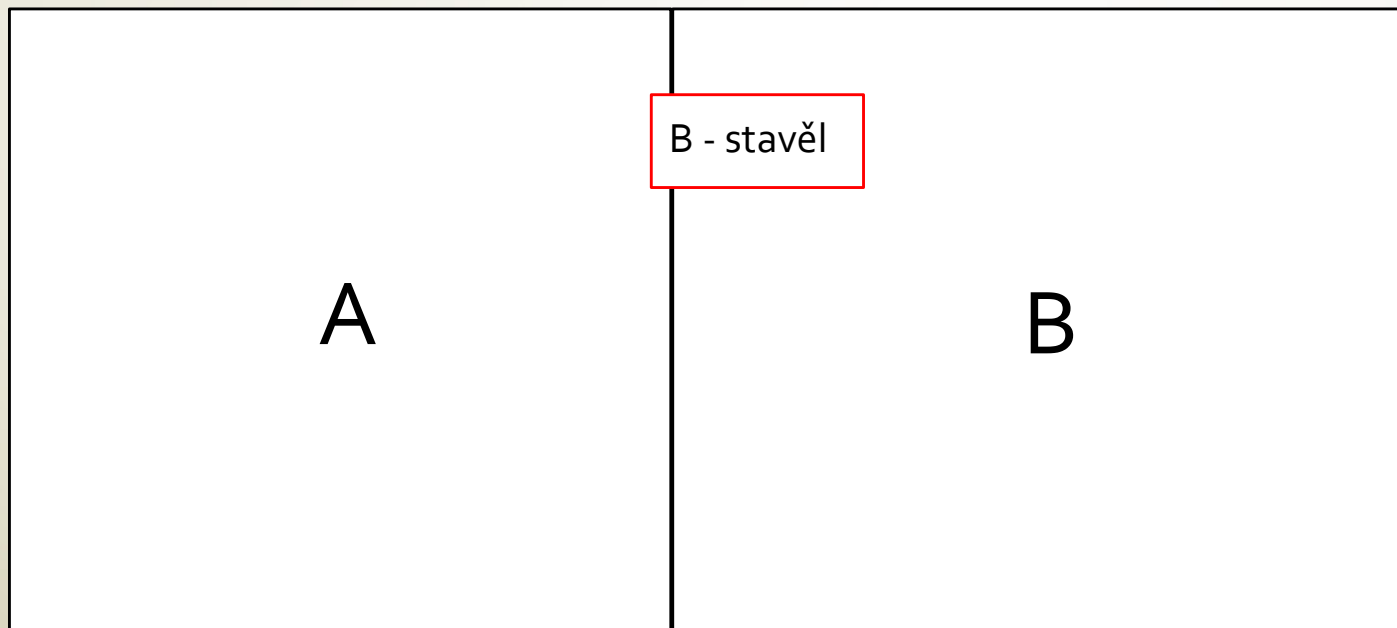
- Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, **stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby**; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.
- Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část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

Neoprávněná stavba



- Stavba připadá vlastníkovu pozemku
- Náhrada účelně vynaložených nákladů
- Návrh na odstranění stavby
- Převedení pozemku za obvyklou cenu (právo A i B)
- Příkazání pozemku do vlastnictví A

Neoprávněná stavba



- Dobrá víra = přestavek = vlastnictví B + náhrada

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.

Zánik vlastnického práva

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



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



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

Kat.území: 635561 Zlín

Obec: 585068 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**.

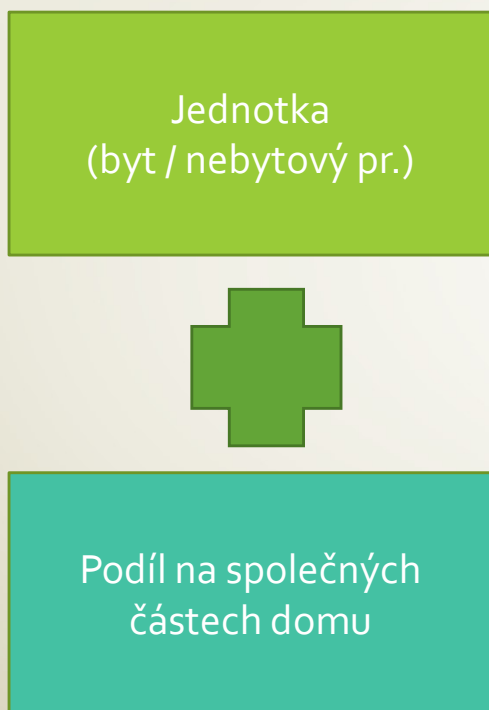
Zákon o vlastnictví bytů

- § 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

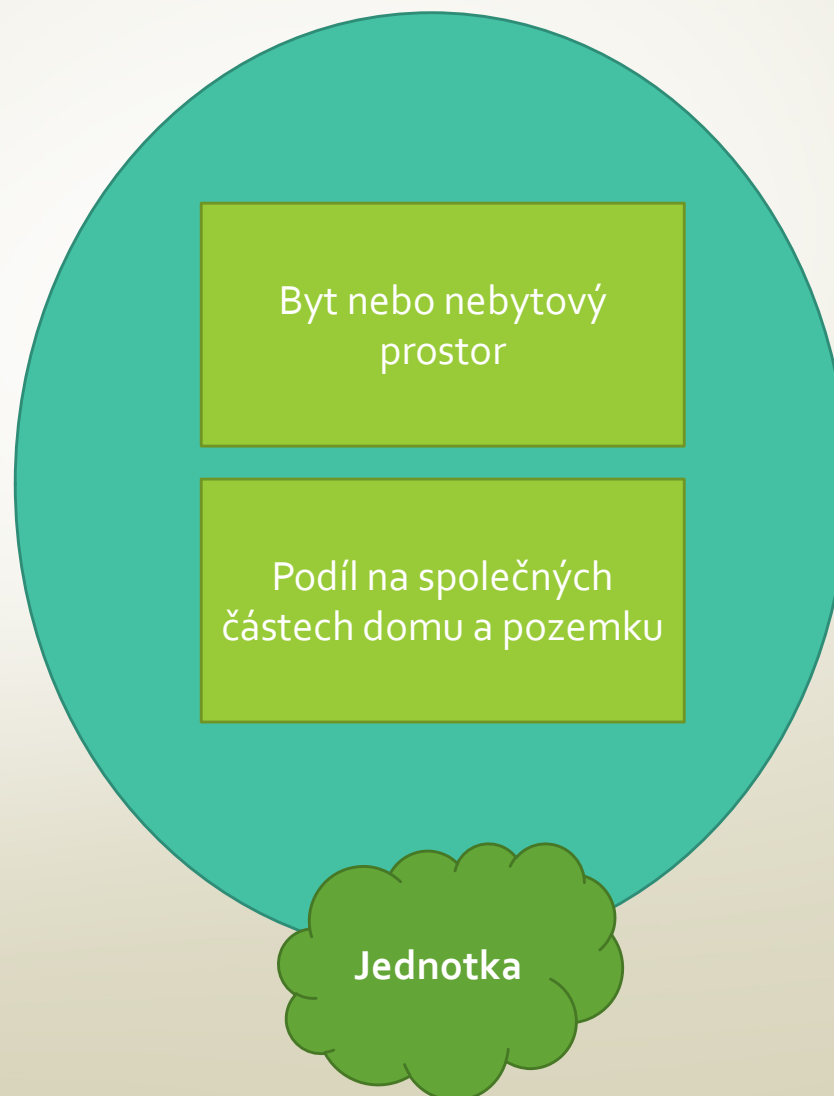
Občanský zákoník

- § 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



Občanský zákoník



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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2019 09:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 6597

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Daneš Pavel, Na Pěšině 2195/16, 69003 Břeclav	870426/4448	1/2
Danešová Barbora, Na Pěšině 2195/16, 69003 Břeclav	886130/4452	1/2

B Nemovitosti

Jednotky			Typ	Podíl na
Č.p./				společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
2195/4	byt		byt.z.	940/12853

Vymezeno v:

Budova Břeclav, č.p. 2194, 2195, byt.dům, LV 5753
na parcele St. 1948, LV 5753

Parcela St. 1948 zastavěná plocha a nádvoří

496m2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.12.2018 10:55:02

pošta, s.p.

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
stavebním přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: 020712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Katastrální území: 710873 Hodolany

List vlastnictví: 4701

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Quick and Well Development a.s., U křiže 308/2, Droždín, 77900 Olomouc	29002630	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

St.	502	658 zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Hodolany, č.p. 361, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 502					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
361/1	skupina bytů a nebytových prostorů	4702	obč.z.	2500/10000	
Spoluvlastníci 29002630; Quick and Well Development a.s.					
361/2	skupina bytů a nebytových prostorů	4702	obč.z.	2500/10000	
Spoluvlastníci 29002630; Quick and Well Development a.s.					
361/3	skupina bytů a nebytových prostorů	4702	obč.z.	2500/10000	
Spoluvlastníci 29002630; Quick and Well Development a.s.					
361/4	skupina bytů a nebytových prostorů	4702	obč.z.	2500/10000	
Spoluvlastníci 29002630; Quick and Well Development a.s.					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: St. 502

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne
28.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2018. Zápis proveden dne
14.12.2018.

V-19570/2018-805



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
 - Vyhrazení vzniku 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

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Prostějově rozhodl samosoudcem JUDr. Ivanem Šišmou ve věci

manželky: **Martina** , narozená
Bytem
zastoupené advokátkou JUDr. Ivanou Horákovou, sídlem
nám. T. G. Masaryka 24, 796 01 Prostějov

proti

manželovi: **Marek** narozený
bytem
zastoupeného advokátem JUDr. Ing. Ondřejem Lichnovským, sídlem
Palackého 151/10, 796 01 Prostějov

o rozvod manželství,

takto:

- I. Manželství Martiny , rozené a Marka , uzavřené dne 2012 před Magistrátem města Olomouce, **se rozvádí.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

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 součástí 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

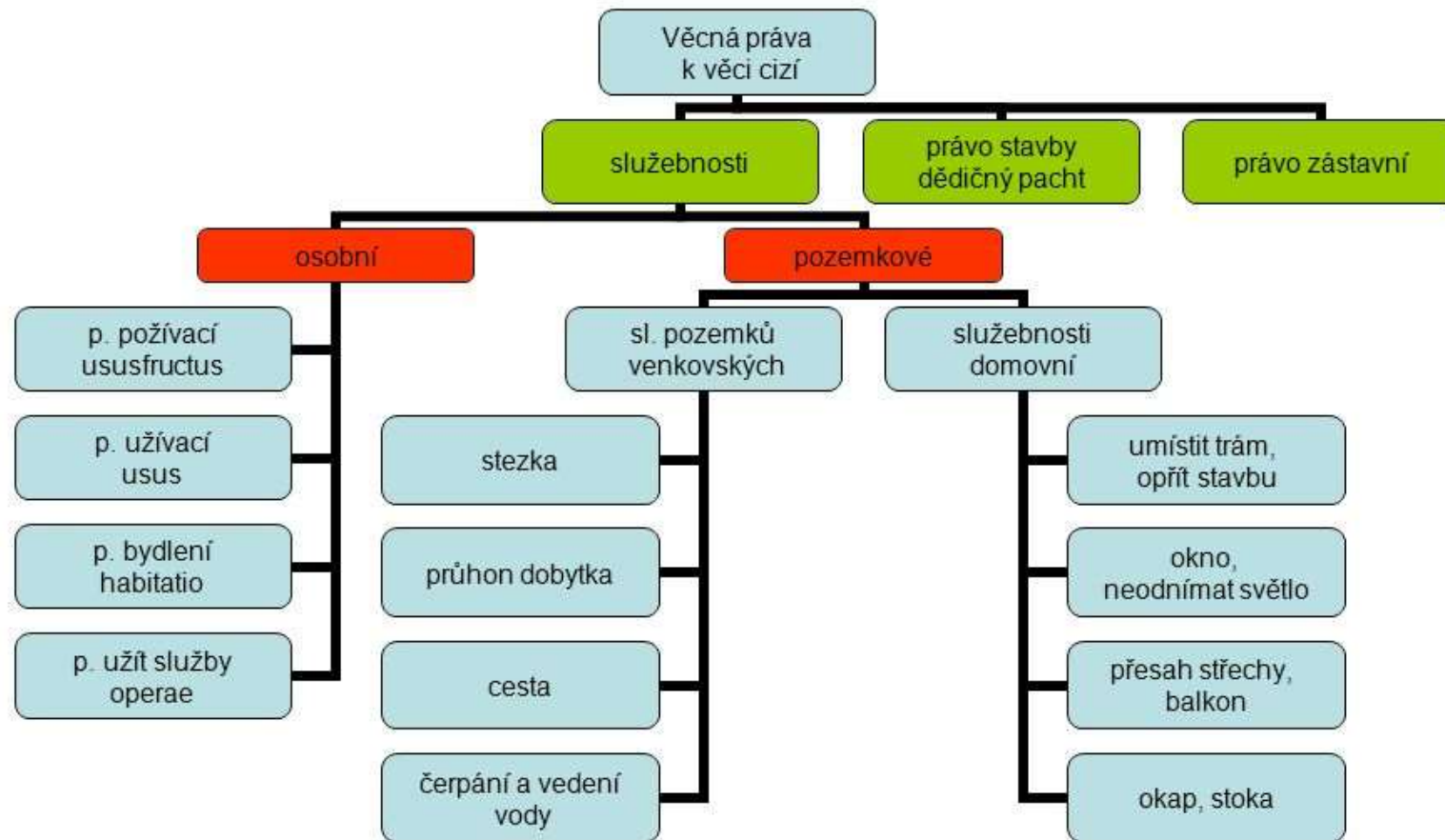


Věcná práva k věci cizí

Věcná práva k věci cizí

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

Věcná práva k věci cizí - přehled





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.

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

- **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
 - pořízení 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)

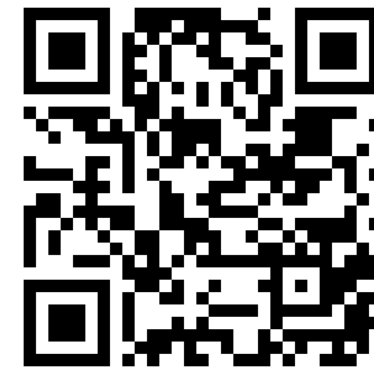
Druhy služebností

- **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

Zánik služebnosti

- 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. zřícení 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 služebnosti



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 služebnosti

- 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)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2018 13:15:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 558966 Chrást

Kat.území: 653781 Chrást u Plzně

List vlastnictví: 1540

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Exmoore Reality s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2	29001374	

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
908/11	806	orná půda		zemědělský půdní fond
908/38	1426	orná půda		zemědělský půdní fond
908/41	653	orná půda		zemědělský půdní fond
935/2	385	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- plynárenského zařízení v rozsahu dle geometrického plánu č. 1321-35/2013

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96,	Parcela: 908/11	V-5734/2014-405
Klíše, 40001 Ústí nad Labem,	Parcela: 935/2	V-5734/2014-405
RČ/IČO: 27295567		

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2014. Zápis proveden dne 23.06.2014.

V-5734/2014-405

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

- v souvislosti s plynárenským zařízením v rozsahu dle geometrického plánu č. 1321-35/2013

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96,	Parcela: 908/11	V-5734/2014-405
Klíše, 40001 Ústí nad Labem,	Parcela: 935/2	V-5734/2014-405
RČ/IČO: 27295567		

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2014. Zápis proveden dne 23.06.2014.

V-5734/2014-405

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zákaz zcizení

- po dobu trvání zástavního práva

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

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost cesty

Parcela: 908/39

Parcela: 908/11

V-3890/2017-405

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.03.2017. Právní
účinky zápisu ke dni 04.04.2017. Zápis proveden dne 28.04.2017.

V-3890/2017-405

Pořadí k 04.04.2017 09:55

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost stezky

Parcela: 908/39

Parcela: 908/11

V-3890/2017-405

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.03.2017. Právní
účinky zápisu ke dni 04.04.2017. Zápis proveden dne 28.04.2017.

V-3890/2017-405

Pořadí k 04.04.2017 09:55

- o Věcné břemeno (podle listiny)
- služebnost stezky

Parcela: 908/40

Parcela: 908/11

V-5411/2017-405

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-5411/2017-405

Pořadí k 11.05.2017 09:09

- o Věcné břemeno (podle listiny)
- služebnost cesty

Parcela: 908/40

Parcela: 908/11

V-5411/2017-405

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-5411/2017-405

Pořadí k 11.05.2017 09:09

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.

V-10733/2013-405

Pro: Exmoore Reality s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2 RČ/IČO: 29001374

- o Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2016. Zápis proveden dne 31.10.2016.


V-11430/2016-405

Pro: Exmoore Reality s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2 RČ/IČO: 29001374

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
908/11	41110	486
	41510	320
908/38	41110	1426
908/41	41110	323
	41510	330

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.*

*Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem*

Vyhotoveno: 22.03.2018 13:33:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2017 13:06:49

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 3785

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i> Lichnovská Petra, Dolní 2109/45, 79601 Prostějov	745201/4504	

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
3866	424	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Prostějov, č.p. 2109, rod.dům</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 3866</i>				
3867	377	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

č.d.756/1876.

Parcela: 3871

Parcela: 3866

Z-100129/1985-709

Listina Pozemková kniha vložka 2603/.

POLVZ:129/1985

Z-100129/1985-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno braní vody

kupní smlouva ze dne 14.3.1886, č.d.753/1886.

Parcela: 3871

Parcela: 3866

Z-100129/1985-709

Listina Pozemková kniha vložka 2603/.

POLVZ:129/1985

Z-100129/1985-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka úvěr ve výši Kč 5 000 000,- s příslušenstvím

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 3866

V-7198/2013-709

1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 3867

V-7198/2013-709

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-7198/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2017 13:11:57

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 4829

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kutilová Olga, Sokolovská 899/234, Libeň, 19000 Praha 9	655119/1207	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3871

**318 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Prostějov, č.p. 2112, byt.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **3871**

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

kupní smlouva ze dne 19.11.1935, č.d.5012/35.

Parcela: 3871

Parcela: 3870

Z-100170/1975-709

Listina Pozemková kniha vložka 3658/.

POLVZ:170/1975

Z-100170/1975-709

o Věcné břemeno (podle listiny)

č.d.756/1876.

Parcela: 3871

Parcela: 3866

Z-100129/1985-709

Listina Pozemková kniha vložka 2603/.

POLVZ:129/1985

Z-100129/1985-709

o Věcné břemeno brání vody

kupní smlouva ze dne 14.3.1886, č.d.753/1886.

Parcela: 3871

Parcela: 3866

Z-100129/1985-709

Listina Pozemková kniha vložka 2603/.

POLVZ:129/1985

Z-100129/1985-709

C *Omezení vlastnického práva - Bez zápisu*

D *Jiné zápisy - Bez zápisu*

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Prostějově 34 D-1797/2014 ze dne 04.05.2015. Právní moc ke dni 04.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2015. Zápis proveden dne 28.05.2015.**

V-4654/2015-709

Pro: Kutilová Olga, Sokolovská 899/234, Libeň, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 655119/1207

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1



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

- **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 vlastník 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** – vlastník zástavy, ať již je či není zástavcem (např. ten, na něhož byla převedena zastavená věc) či obligačním dlužníkem

OBLIGAČNÍ (ZAJIŠTĚNÝ) VZTAH (např. vztah ze smlouvy o úvěru)

obligační věřitel (např. banka)



obligační (osobní) dlužník

pohledávka 1 mil. Kč (úvěr)

ZÁSTAVNÍ (ZAJIŠŤOVACÍ) VZTAH (vztah vzniklý na základě zástavní sml.)

zástavní věřitel (vždy oblig. věř.)



zástavce (může jím být osobní dlužník, ale nemusí)

zástavní právo zajišťující pohledávku 1 mil. Kč

(zástava: např. pozemek)

Pokud zástavce (zástavní dlužník) není obligačním dlužníkem, neodpovídá věřiteli za splnění dluhu. Je pouze povinen strpět prodej zástavy za účelem uspokojení věřitele!!

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

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

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 2 700 000,- Kč a budoucích dluhů, které vzniknou do 23.11.2052 do výše 2 700 000,- Kč (k podílu 1/4)

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Vláčil Radim, Lipenská 361/39, Hodolany, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 890817/5716
Parcela: 229/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. HY18986510 ze dne 02.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2019. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-47/2019-805

Pořadí k 02.01.2019 16:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. HY18986510 ze dne 02.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2019. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-47/2019-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého bez písemného souhlasu MONETA Money Bank, a.s., IČ 25672720

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. HY18986510 ze dne 02.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2019. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-47/2019-805

o Zákaz zatížení

věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva V-47/2019-805 (k podílu 1/4)

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Vláčil Radim, Lipenská 361/39, Hodolany, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 890817/5716
Parcela: 229/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. HY18986510 ze dne 02.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2019. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-47/2019-805

Pořadí k 02.01.2019 16:08

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 2 036 000,- Kč a budoucích dluhů, které vzniknou do 23.12.2046 až do výše 2 036 000,- Kč

- k podílu 1/4

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Schmidtová Alžbeta, Námestie Mieru 941/7, 045 01
Moldava nad Bodvou, Slovenská republika, RČ/IČO:
735315/8890
Parcela: 229/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. HY19034110 ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2019. Zápis proveden dne 22.02.2019; uloženo na prac. Olomouc

V-1404/2019-805



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

VĚŘITEL č. 2 (vůči věřiteli č. 1), tzv. podzástavní věřitel



pohledávka č. 2 (450 tis. Kč)

*(zajištěna zástavním právem na pohledávce č. 1 – tato pohledávka tvoří **ZÁSTAVU** ve prospěch věřitele č. 2)*

VĚŘITEL č. 1 (vůči dlužníkovi č. 1)

= DLUŽNÍK č. 2 (vůči věřiteli č. 2)

(zástavní věřitel vůči dlužníkovi č. 1, podzástavce vůči věřiteli č. 2)



pohledávka č. 1 (1 mil. Kč)


(zajištěna zástavním právem na domě ve vlastnictví dlužníka č. 1)

DLUŽNÍK č. 1 (vůči věřiteli č. 1) (poddlužník vůči věřiteli č. 2, zástavce vůči věřiteli č. 1, podzástavce vůči věřiteli č. 1)



ZÁSTAVA – dům ve vlastnictví dlužníka č. 1

*(dům zároveň tvoří tzv. **PODZÁSTAVU** vůči věřiteli č. 2)*



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)

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



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
- Sbírka 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 [zákoného opatření senátu č. 340/2013 Sb.](#) – 4 %

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>