

# Věcná práva

# Obecně

- ▶ Lze se odchýlit s účinky vůči třetí osobě, pokud to připouští zákon

Věci

Práva, pokud to připouští povaha

# Zápis do veřejného seznamu

- ▶ Neznalost zápisu nikoho neomlouvá
- ▶ Má se za to, že právo k věci zapsané do veřejného seznamu, bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem
- ▶ Bylo-li zapsáno také **právo k věci cizí**, má přednost před věcným právem, které zapsáno není

- 
- ▶ Pro pořadí věcných práv rozhoduje doba podání návrhu **x zřízení přednostního práva**

# Nesoulad se skutečným stavem

## 1. Situace:

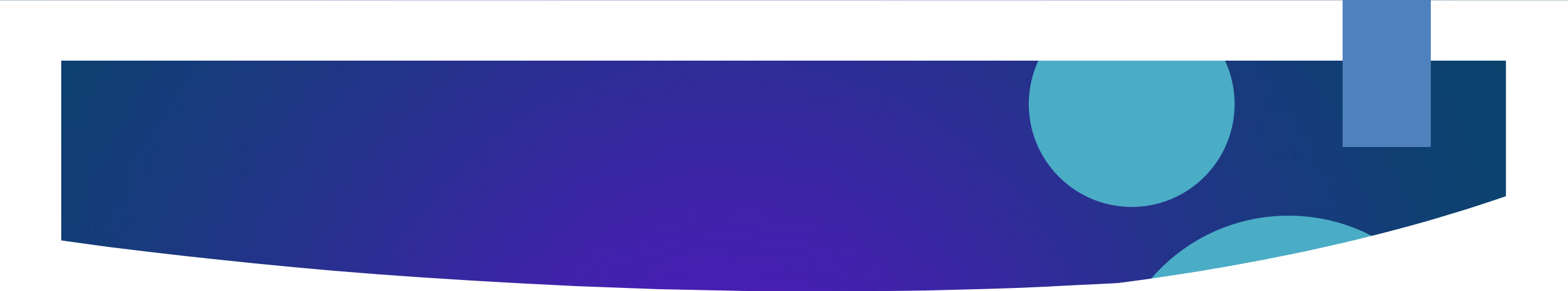
Zapsaný stav ve prospěch osoby, která právo nabyla za úplatu v dobré víře od osoby zapsané

Dobrá víra se posuzuje ke dni  
právního jednání nebo zápisu

X výměnek, věcná práva ze  
zákona...

## 2. Situace:

Dotčená osoba se může domáhat odstranění nesouladu -> může se domáhat  
výmazu práva -> vyznačuje se poznámka spornosti

- 
- ▶ **Formální publicita** = možnost nahlédnout do KN
  - ▶ **Materiální publicita** = možnost spolehnout se na zápis

# Držba

Držitel = ten, kdo vykonává  
právo pro sebe

Vlastnické právo – kdo se věci  
ujal, jinak kdo počal vykonávat

Držet lze právo, které lze převést, lze jej opakovat

X osobní právo není předem držby ani vydržení

# Nabytí držby

Bezprostředně



Držitel se držby ujme

Odvozeně



Dosavadní  
převode...



# Držba - typy



# Držba vlastnického práva a jiného práva

- ▶ Poctivý držitel smí – držet, užívat, zničit, nakládat s ní, hradí se u nutné náklady, **nemůže se domáhat, aby mu byla nahrazena cena, za kterou na sebe věc převedl**

# Ochrana a uchování držby

Zdržet se rušení

Uvedení v předešlý  
stav

Uchování držby = proti  
svémocnému odnětí

Žaloba na ochranu nebo uchování = do 6 měsíců (subj), max. 1 rok ->  
prekluzivní lhůta, poté e nepřihlíží

# Zánik držby

Vzdáním se

Ztráta možnosti  
vykonávat

Vypuzen

**Nevykonává-li ani  
smrtí nezaniká**

# Imise

- ▶ **Imise v důsledku provozu závodu, který byl úředně schválen, jen to, co překročil**

# Rozhrady

- ▶ Ploty, zdi, meze, strouhy – má se za to, že jsou společné
- ▶ Hranice mezi pozemky jsou nejasné – určí soud podle poslední pokojné držby a podle zásad slušnosti

# Nezbytná cesta

- ▶ Nemovitost není dostatečně spojena s veřejnou cestou, aby mu soused povolil cestu za náhradu na své pozemku
- ▶ Lze i jako služebnost
- ▶ **Soud nepovolí:** vysoká škoda, hrubá nedbalost, pohodlnější spojení

# Vyvlastnění

Stav nouze

Naléhavý veřejný  
zájem

Nelze-li jinak



# Ochrana vlastnického práva

1. Aby věc vydal – musí ji popsat; pokud popis není možný, tak **popsat okolnosti a prokázat nedostatek dobré víry osoby, která má věc**
2. Domáhat přestat zasahovat a nerušit

# Ochrana domnělého vlastnického práva

▶ § 1043

# Nabytí vlastnického práva

# 1. Přivlastnění

- ▶ **Movitá věc – vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet**
- ▶ **Opuštěná nemovitá věc připadá státu**
- ▶ **Nevykonává-li vlastník vlastnické právo déle jak 3 roky – má se za to, že opustil x u nemovitostí 10 let -> zánik práva uplynutým časem**

## 2. Nález

- ▶ Do jednoho roku od nalezení může nálezce nakládat s věcí jako **poctivý držitel**
- ▶ Do tří let od nalezení nabývá nálezce vlastnické právo **x pokud nález neoznámil**

## 3. Přírůstek

**Přírozený**

Plody, strom,  
ostrov, vodní  
koryto, zvíře...

**Umělý**

**Zpracování**

**Smísení**

**stavba**

Přestavek = stavba přesahuje na cizí  
pozemek

Smíšený přírůstek = např. osetí

# Stavba na cizím pozemku

- ▶ Stavba zřízená na cizím pozemku – připadá vlastníkovi pozemku
- ▶ Někdo zřídil stavbu na cizím pozemku v dobré víře – má právo na účelně vynaložené náklady

## 4. Vydržení

- ▶ **Poctivý držitel**
- ▶ **Nepoctivý předchůdce nebrání, aby počal s vydržením**
- ▶ **Pravost držby – důležité pro převod x zůstavitel nepravá držba, tak ani dědic**
- ▶ **Movité věci – 3 roky, nemovitosti – 10 let**
- ▶ **Přerušení – nevykonává-li držbu po jeden rok**



# Mimořádné vydržení

- ▶ Doba dvojnásobně dlouhá – držitel vydrží, i když neprokáže právní důvod
- ▶ X má-li nepoctivý úmysl

# Zákaz vydržení

- ▶ Mezi zákonným zástupcem a zastoupeným, i u opatrovníka apod.

# Zastavení vydržecí doby

- ▶ Mezi manžely neběží, ani mezi osobami žijícími v jedné domácnosti

# Převod vlastnického práva

Věc určená jednotlivě



Účinností smlouvy, ledaže zákon  
nebo smlouva jinak

Věc určená podle druhu



Nejdříve musí být odděleno

Zaknihovaný CP



Zápisem do evidence

Nemovitost



Zápisem do katastru

- 
- ▶ **Kdo nabývá vlastnické právo, přejímá také závady na něm váznoucí**

# Nabytí od neoprávněného

Věc není zapsána ve veřejném seznamu

Byl v dobré víře, že druhá strana je oprávněna převést

Veřejná dražba

Od podnikatele v běžné činnosti

Za úplatu, kdo svěřil

Od neoprávněného dědice

Zastavárna, autobazar -> někomu prodá -> musí vrátit, pokud skutečný vlastník pozbyl ztrátou nebo mu věc byla svévolně odňata -> max. do tří let od ztráty nebo odnětí

# Nabytí od neoprávněného – jiná situace

- ▶ Jiné než výše uvedené, vlastník musí prokázat dobrou víru převodce x vlastník pozbyl ztrátou nebo úmyslným trestným činem
- ▶ Neplatí pro všechny, kteří věděli, že jde o neoprávněné nabytí

**Nabytí se nevztahuje na cenné papíry ani na dražbu v rámci exekuce**

# Nabytí vlastnického právo rozhodnutím orgánu veřejné moci

- ▶ Dnem, v něm uvedeném, nebo právní moci rozhodnutí





# Spoluvlastnictví

# Spoluvlastnictví obecně

- ▶ = osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně
- ▶ **Považují se za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba; právo je omezeno jen ostatními spoluvlastníky**
- ▶ **Rozdělení plodů a užitků**

# Spoluvlastnický podíl

- ▶ Podíl = míra účasti každého společníka
- ▶ Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se spoluvlastnictví zakládá

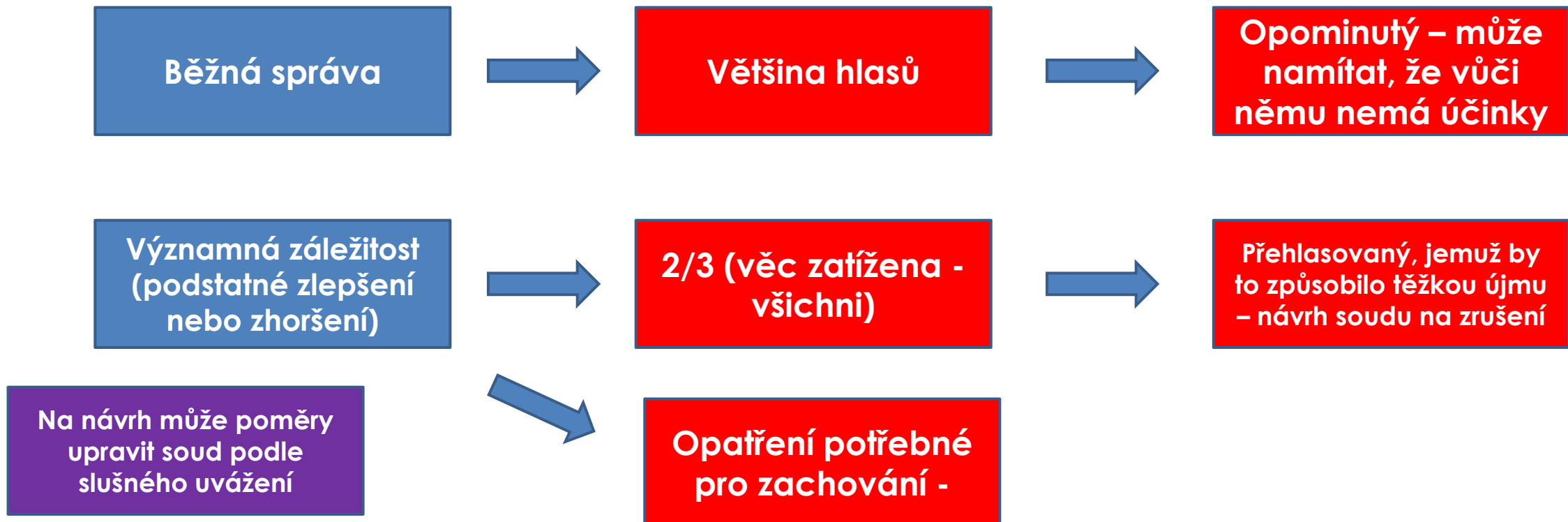
# Předkupní právo

- ▶ 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.
- ▶ **Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně**; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu

Převod úplatně i bezúplatně

# Správa společné věci

- ▶ Z právního jednání jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně



- 
- ▶ Mohou zvolit správce – postavení příkazníka

# Oddělení ze spoluvlastnictví

- ▶ Pokud lze předmět spoluvlastnictví rozdělit a není to v nevhodnou dobu či na újmu některého spoluvlastníka

# Zrušení spoluvlastnictví

Dohoda



Ujednání o způsobu vypořádání; u nemovitostí  
písemná forma

rozdělení

prodej

převedení

Soud



1. rozdělení

2. převedení

3. prodej

Při rozdělení lze zřídit  
služebnost nebo jiné právo



# Ochrana třetích osob při zrušení

Nesmí být na újmu třetím osobám

Věcné břemeno trvá

# Odklad zrušení nebo oddělení ze spoluvlastnictví

- ▶ Ujednání spoluvlastníků, že nebudou žádat po určitou dobu zrušení, nejvýše pak na dobu 10 let
- ▶ Je-li ujednáno, může zavazovat také právního nástupce
- ▶ Může být odloženo také pořízením pro případ smrti

# Bytové spoluvlastnictví

- ▶ Spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek
- ▶ Jednotka je věc nemovitá
- ▶ Společný – pozemek,

# Vznik jednotky

- ▶ Výstavba nebo rozhodnutím soudu

# SVJ

- ▶ Právnícká osoba
- ▶ Nesmí podnikat
- ▶ Neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotek
- ▶ **Zakládá se schválením stanov**, vzniká zápisem do veřejného rejstříku
- ▶ Může nabývat majetek a nakládat s ním
- ▶ **Nemůže zajistit dluh jiné osoby**

# Přídavné spoluvlastnictví

- ▶ Např. parkoviště u chatové oblasti
- ▶ Na rozdíl od spoluvlastnictví jde o společný účel, který nesmí být měněn?

# Věcná práva k věci cizí

Právo stavby

Zástavní právo

Věcná břemena

Správa cizího  
majetku

# Právo stavby

= právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu  
Věc nemovitá

**Nabytí: smlouvou, vydržením, zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci -> vzniká zápisem**

**Jen dočasně, max. na 99 let**

**Nelze vázat na rozvazovací podmínku**

**Lze jej převést i zatížit, přechází na dědice**



# Právo stavby

- ▶ Stavebník má stejná práva jako vlastník
- ▶ Stavebník má **předkupní právo k pozemku**

# Věcná břemena Služebnosti

- ▶ Vlastník musí něco trpět nebo se něčeho zdržet
- ▶ Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu; **jinak podle zvyklostí -> obsah spíše menší než větší**
- ▶ **Platí rovněž ochrana vlastnického práva**

# Nabytí služebnosti

Smlouva

Pořízení pro  
případ smrti

Vydržením – po dobu nutnou  
k vydržení vlastnického práva

zákon

Rozhodnutím  
orgánu

Zapíše-li se, zápisem, jinak  
vzniká účinností smlouvy

# Služebnosti

Pozemková



= nelze spojit s jiným panujícím  
pozemkem

Osobní



= nelze ji převést na jinou osobu

# Pozemkové služebnosti

Inženýrské sítě

okapu

Právo na vodu

Opora cizí stavby

Právo na svod  
dešťové vody

rozliv

Stezky – chodit a  
dopravovat se

průhonu

Cesty – právo  
jezdit

Právo pastvy

# Osobní služebnosti

Uživací právo = užívat cizí věc pro vlastní potřebu

Poživací právo = užívat cizí věc a brát plody

Služebnost bytu = služebnost užívání k bytu

# Zánik služebnosti

Změnou poměrů - již nemůže sloužit účelu; hrubý  
nepoměr – možnost domáhat se zrušení nebo změny

Dohodou

Uplynutím doby

Spojením panujících a  
služebné věci v jedné osobě  
nezaniká

Osobní služebnost zaniká  
smrtí

# Reálná břemena

- ▶ **Např. výměnek**
- ▶ Věc zapsána do veřejného seznamu tak, že dočasný vlastník se zavazuje vůči oprávněné osobě něco ji dát nebo konat
- ▶ Časově neomezené může být jen jako vykupitelné
- ▶ O zániku platí to stejné, jako o zániku služebností
- ▶ **od služebností se asi liší tím, že vlastník musí něco konat, zatímco u břemene jen něco trpět nebo se něčeho zdržet**



# Zástavní právo

- ▶ Pro zajištění dluhu – věřitel může zpeněžit zástavu do sjednané výše nebo do výše pohledávky s příslušenstvím
- ▶ Lze ujednat zákaz zřizování zástavního práva; vůči třetím osobám je účinné pouze pokud bylo zapsáno do veřejného seznamu nebo je jí znám
- ▶ **Lze zřídit vůči každé věci, s níž lze obchodovat. I k věci, která má teprve vzniknout**
- ▶ **Zástavním právem lze zajistit i dluh, který má vzniknout**

# Zřízení zástavního práva

Zástavní smlouva

Rozhodnutím orgánu  
veřejné moci



Zajišťuje jak dluh a příslušenství,  
tak pokud je ujednáno, také  
smluvní pokutu.

U nemovitostí  
zápisem

Movité věci – odevzdáním (zástavní list) nebo  
znamením, nebo zápisem do rejstříku zástav

# Zastavení podílu v korporaci

- ▶ Pouze tehdy, pokud lze podíl volně převést; pokud lze převést za určitých podmínek, tak musí být tyto podmínky splněny
- ▶ Pokud je podíl představován cenným papírem, způsobilou zástavou je tento CP
- ▶ Vlastní podíl korporace přijmout do zástavy nesmí -> nepřihlíží se

# Zastavení CP a zaknihovaného CP

- ▶ Zastavení CP = vznikne odevzdáním CP věřiteli – u CP na řad se vyznačí
- ▶ Zastavení zaknihovaného CP = vzniká zápisem
- ▶ **Na trvání a rozsah zástavního práva nemá vliv výměna CP, ani přeměna CP na zaknihovaný apod.**

# Zastavení pohledávky

- ▶ Zastavit lze takovou pohledávku, kterou lze postoupit
- ▶ Vzniká účinností zástavní smlouvy

# Budoucí zástavní právo

- ▶ Zástavou se má stát věc, kterou teprve dlužník bude vlastnit -> vznikne nabytím vlastnictví dlužníkem

# Zástavní právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci

- ▶ Vzniká vykonatelností rozhodnutí x zápis

# Zastavení cizí věci

- ▶ Lze zastavit cizí věc jen se souhlasem vlastníka – ten se pak asi označuje jako zástavce



# Vespolné zástavní právo

- ▶ Pro jeden dluh lze zastavit i více věcí -> věřitel se pak může uspokojit z kterékoli

# Rozsah zástavního práva

- ▶ Vztahuje se na zástavu, přírůstek a příslušenství, ledaže smlouva stanoví jinak; z plodů a užitků jen na to, co není odděleno
- ▶ **Přeměna věci** – zatíží i novou věc, to stejné platí i pro spojení, rozdělení apod.

# Práva a povinnosti ze zástavního práva

- ▶ Dlužník se zdrží všeho, čím by se zhoršila zástava -> pokud se zástava sníží, musí ji dlužník doplnit
- ▶ Věřitel má právo zadržet plnění z pojistné smlouvy
- ▶ **Je-li zástava přenechána bez souhlasu věřitele, není to vůči němu účinné**
- ▶ **Zástavní věřitel může mít zástavu u sebe a má vůči dlužníkovi právo na náhradu nákladů jako poctivý držitel**

# Výkon zástavního práva

- ▶ Jakmile se dluh stane splatný, může se věřitel uspokojit dohodnutým způsobem, jinak **z výtěžku ze zpeněžení zástavy nebo prodeje ve veřejné dražbě; je-li to ujednáno, i jiné způsoby**
- ▶ **Více věřitelů – stanoví se pořadí podle vzniku zástavy**

# Zánik zástavního práva

- ▶ Zanikne zajištěný dluh, zaniká i zástava
- ▶ Zanikne zástava, ale pohledávka trvá – zánik zástavy, věřitel se vzdá, uplyne-li doba, na kterou bylo zřízena, složí jinou hodnotu -> zástavní právo zanikne i tehdy, pokud další osoba nabyla k zastavené věci vlastnické právo v dobré víře, že věc není zatížena
- ▶ **Závada váznoucí na zástavě** = zástavní právo je zapsáno do veřejného seznamu i po zániku

# Uvolněná zástava

- ▶ Zástava se uvolní, ale zápis o tom ještě není ve veřejném seznamu -> jde o uvolněné zástavní právo a vlastník jej může spojit s jiným dluhem

# Záměna zástavního práva

# Podzástavní právo

- ▶ = vzniká zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo
- ▶ Souhlas dlužníka není nutný – nabývá vůči němu účinků doručením oznámením nebo zápisem

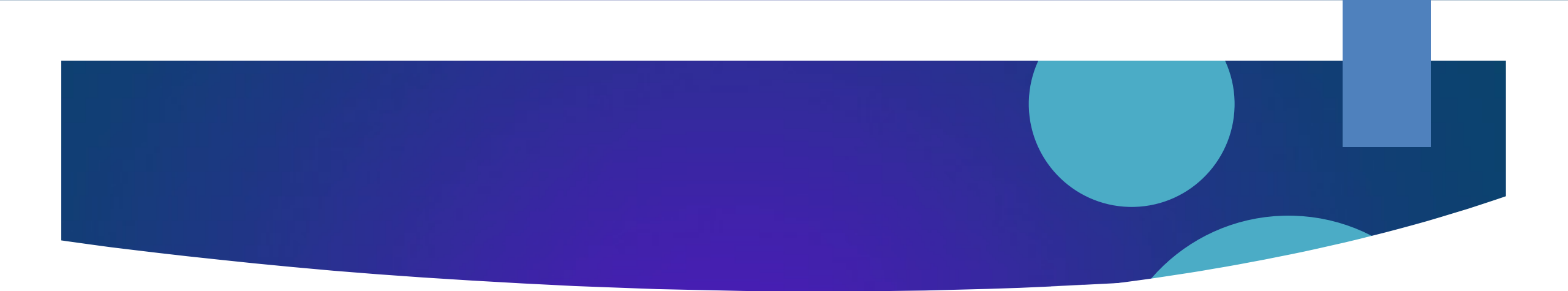


# Zadržovací právo

- ▶ U movitých věcí – kdo má povinnost vydat movitou věcí a nevydá ji, zadržet věc k zajištění splatného dluhu; lze i nesplatný dluh, např. pokud dlužník prohlásí, že nezaplatí
- ▶ **Věřitel, který zajistil, má právo z výtěžku, má přednost i před zástavním věřitelem**



# Správa cizího majetku

- 
- ▶ Beneficiant – pro koho je správa vykonávaná, správu vykonáva správce
  - ▶ Správce je zástupce vlastníka
  - ▶ **Prostá správa cizího majetku** = zachování majetku
  - ▶ **Plná správa majetku** = rozmnožení majetku

# Skončení správy

- ▶ **Správce skončí odstoupením, odvoláním, omezením, úpadkem, uplynutím doby, odstoupením správce**

# Svěřenský fond

- ▶ Vyčlenění majetku z vlastnictví zakladatele, který jej svěří správci
- ▶ Vzniká oddělené a nezávislé vlastnictví
- ▶ Vlastnické právo k majetku vykonává vlastním jménem na účet fondu svěřenský správce
- ▶ **Musí mít statut**