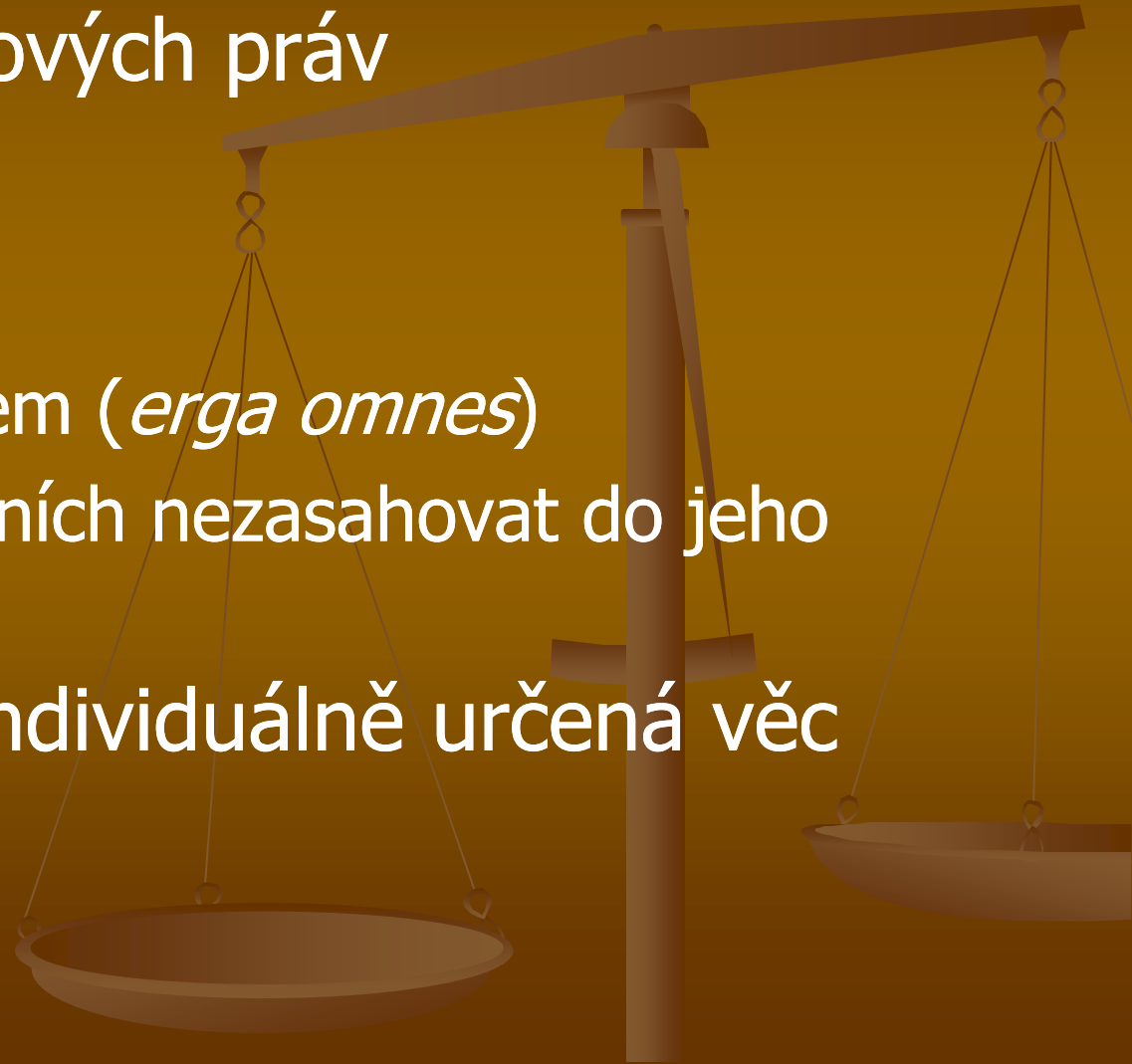


Věcná práva (*iura in rem*)

- Součást majetkových práv
- Absolutní právo
 - Působí proti všem (*erga omnes*)
 - Povinnost ostatních nezasahovat do jeho výkonu
- Předmětem je individuálně určená věc



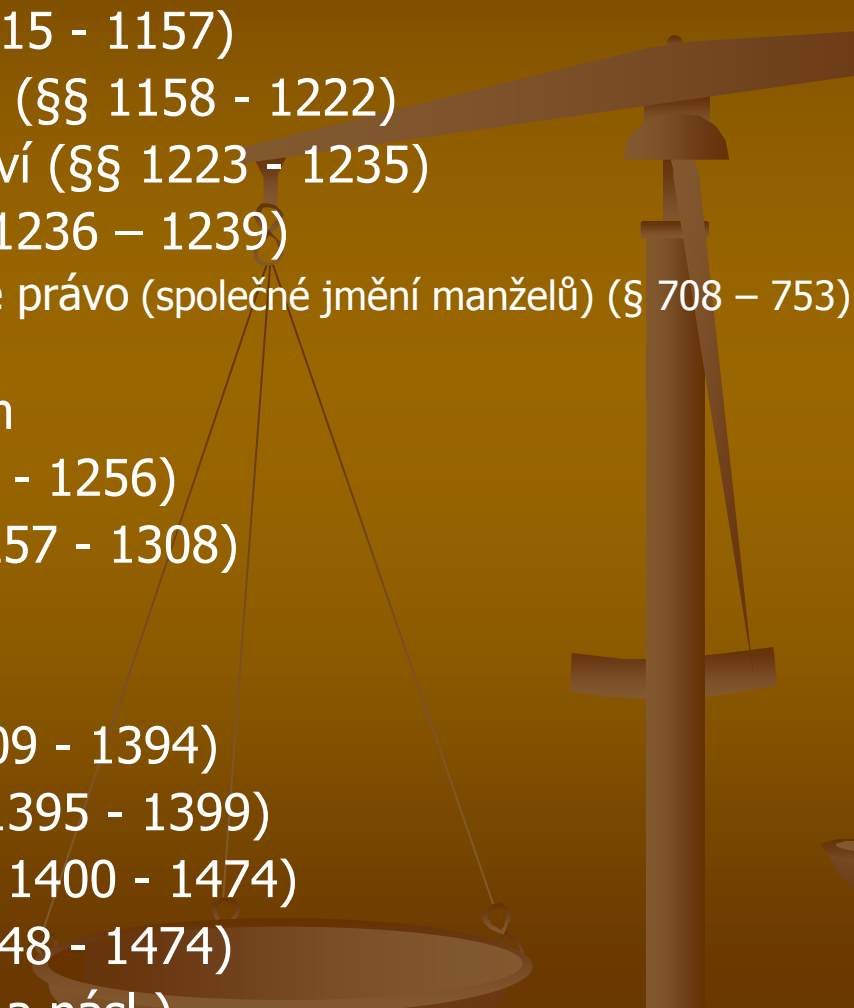
Věcná práva

- Úprava

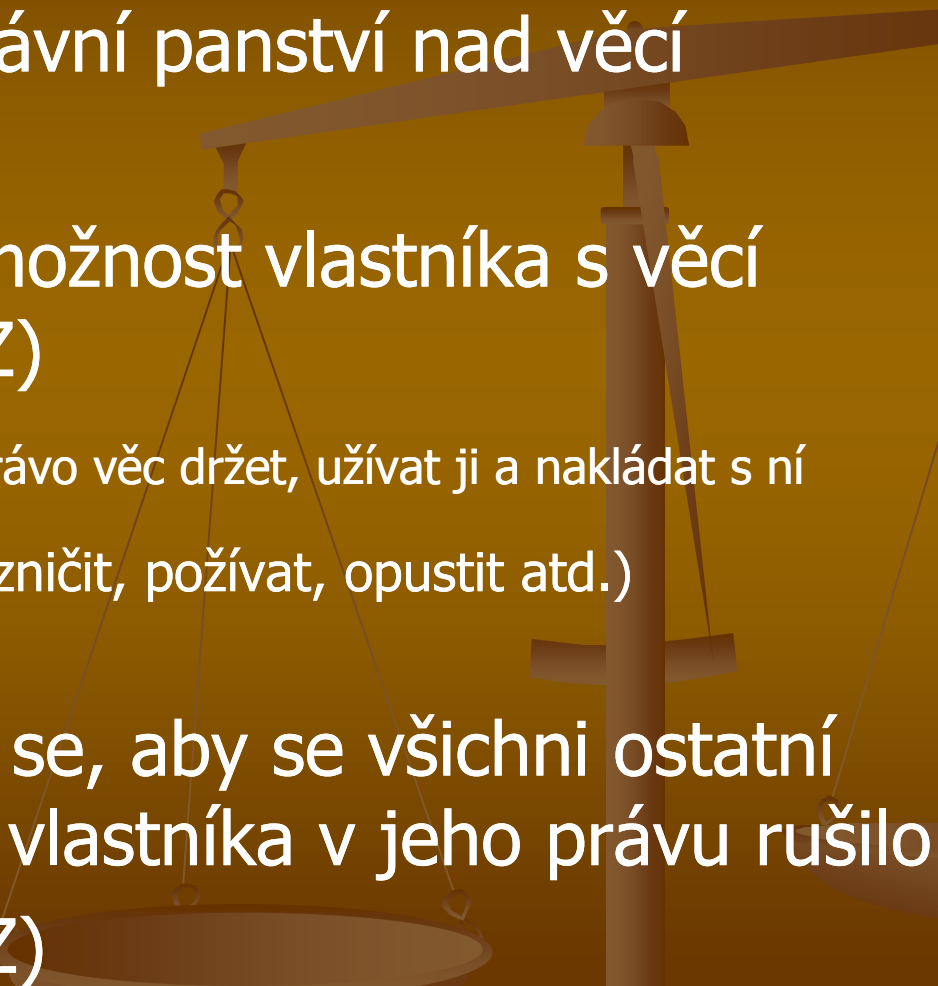
- Všeobecná deklaráce lidských práv, LZPS
- Občanský zákoník
- Další právní předpisy



Věcná práva *numerus clausus*

- Držba (§§ 987 - 1010)
 - Vlastnictví (§§ 1011 - 1114)
 - Spoluvlastnictví (§§ 1115 - 1157)
 - Bytové spoluvlastnictví (§§ 1158 - 1222)
 - Přídatné spoluvlastnictví (§§ 1223 - 1235)
 - Společenství jmění (§ 1236 – 1239)
 - Manželské majetkové právo (společné jmění manželů) (§ 708 – 753)
 - další
 - Věcná práva k cizím věcem
 - Právo stavby (§§ 1240 - 1256)
 - Věcná břemena (§§ 1257 - 1308)
 - Služebnosti
 - Reálná břemena
 - Zástavní právo (§§ 1309 - 1394)
 - Zadržovací právo (§§ 1395 - 1399)
 - Správa cizího majetku (§§ 1400 - 1474)
 - Svěřenský fond (§§ 1448 - 1474)
 - Předkupní právo (§§ 2140 a násl.)
- 

Vlastnické právo

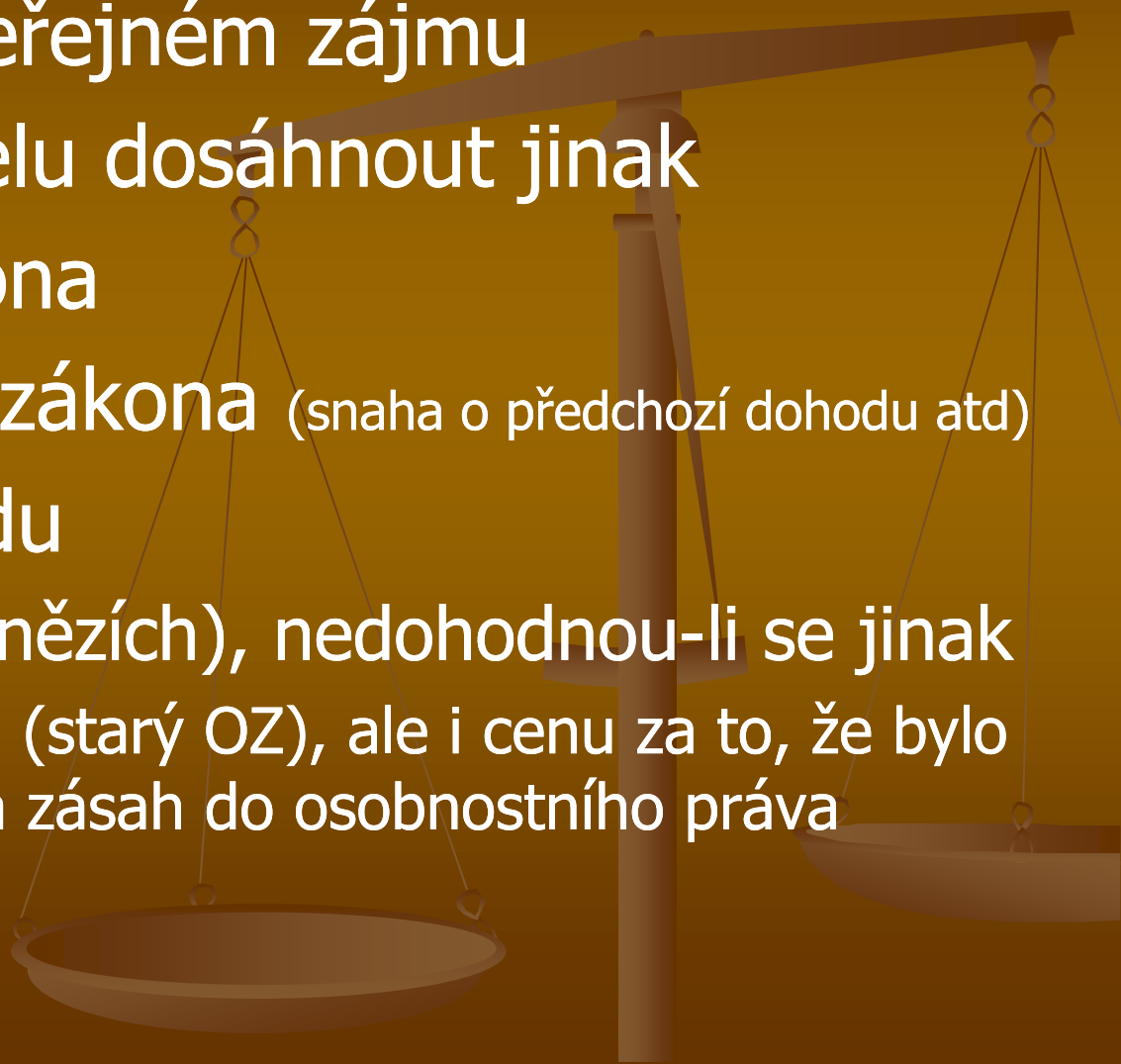
- Všeobecné přímé právní panství nad věcí
 - Právem zakotvená možnost vlastníka s věcí nakládat (§ 1012 OZ)
 - vlastnická triáda – právo věc držet, užívat ji a nakládat s ní
 - Další práva (právo věc zničit, požívat, opustit atd.)
 - Oprávnění domáhat se, aby se všichni ostatní zdrželi všeho, co by vlastníka v jeho právu rušilo (a contrario § 1012 OZ)
- 

Omezení vlastnického práva

- Pojmová omezení (i § 1012 OZ)
- Na základě zákona
 - Dle občanského zákoníku – regulace susedských vztahů § 1013-1023
 - Dle dalších veřejnoprávních předpisů
- Se souhlasem vlastníka
- Bez souhlasu vl- k údržbě susedova pozemku § 1021 OZ
 - nezbytná cesta (§ 1029-§ 1036 OZ)
 - ve stavu nouze či naléhavém veřejném zájmu § 1037 OZ
- Vyvlastnění § 1038-1040 OZ + zákon o vyvlastnění (č. 184/2006 Sb.)
- Elasticita – odpadne-li určité omezení, vlastníková oprávnění „obživnou“ automaticky v plném rozsahu

Vyvlastnění

- v naléhavém veřejném zájmu
- Pokud nelze účelu dosáhnout jinak
- Na základě zákona
- Další podmínky zákona (snaha o předchozí dohodu atd)
- Za plnou náhradu
 - Relutárně (v penězích), nedohodnou-li se jinak
 - = nejen tržní cena (starý OZ), ale i cenu za to, že bylo dotčeno vl právo a zásah do osobnostního práva



Sousedská práva

- generální klauzule (§ 1012)
- Preventivní klauzule (§ 1017)
- Zákaz imisí – přímé x nepřímé (§ 1013 s násl.)
- Rozhrady = oplocení (§ 1024 – 1038)
- vstup na pozemek za účelem údržby sousedního pozemku (§ 1021)
- užití věci, vyvlastnění (§ 1037; § 1038-1040)
- **NOZ - § 1013 a násl.**
 - rozlišuje mezi **imisemi přímými** (např. svádění vody na cizí pozemek), které jsou zakázány vždy, a **imisemi nepřímými**, které jsou zakázány jen tehdy, pokud přesahují míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Nepřímou imisí je jakákoli ne/činnost způsobující např. vnikání kouře, prachu či hluku na cizí pozemek, která však nebyla původcem přímo zamýšlena, ale je jen vedlejším účinkem jeho jednání (může se jednat i o vnikání zvířat na cizí pozemek).

Nezbytná cesta

- mnohem podrobnější úprava nezbytné cesty (§1029 - 1036). Vlastník nemovité věci, na níž **nelze řádně hospodařit** či ji jinak řádně **užívat** proto, že **není spojena s veřejnou cestou**, může žádat, aby mu soused **za náhradu** povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek (§1029). Nezbytnou cestu **zřizuje soud**, který také vymezí její rozsah.
- Za nezbytnou cestu vlastníkovi pozemku náleží úplata a odčinění újmy, jež mu vznikla. Pokud byla nezbytná cesta zřízena uměle, je povinen ji udržovat ten, v jehož prospěch byla zřízena. Vlastník pozemku může také požadovat, aby žadatel převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu do svého vlastnictví (§1036). Pokud pomínul důvod pro zřízení nezbytné cesty, může se vlastník pozemku domáhat u soudu jejího zrušení (§1034).

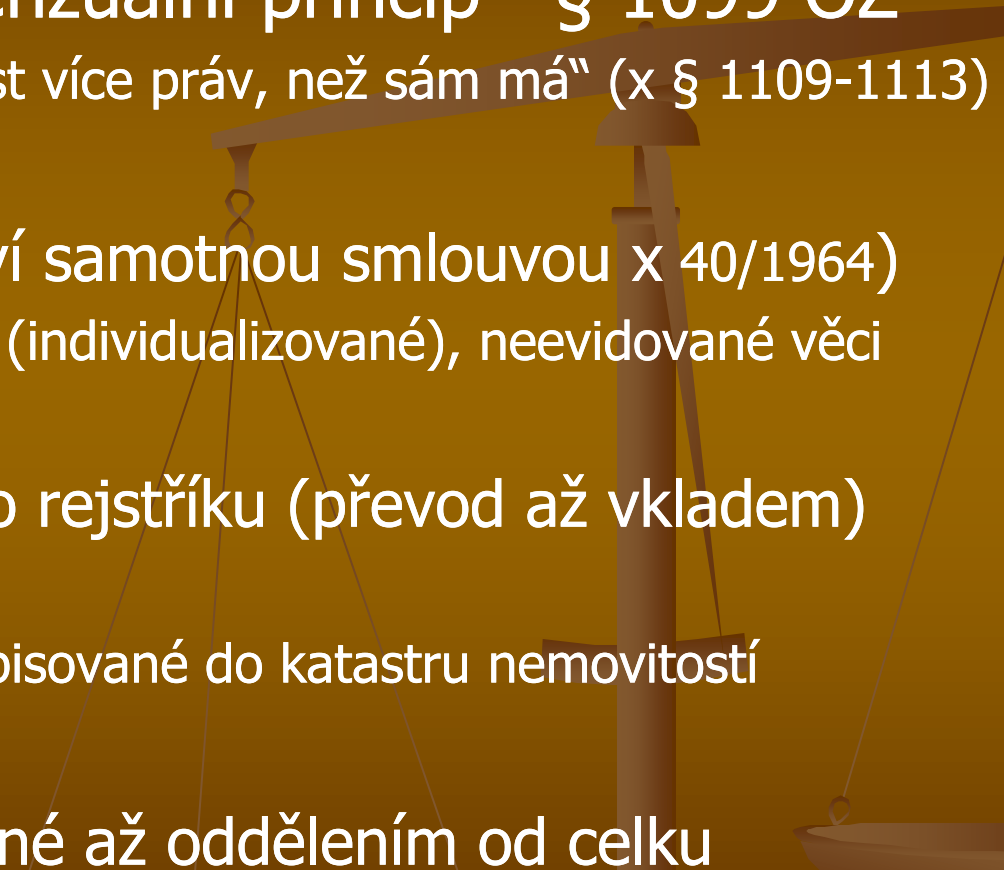
Nabývání vlastnického práva

- Na základě právní skutečnosti
(= právní důvod = právní titul)

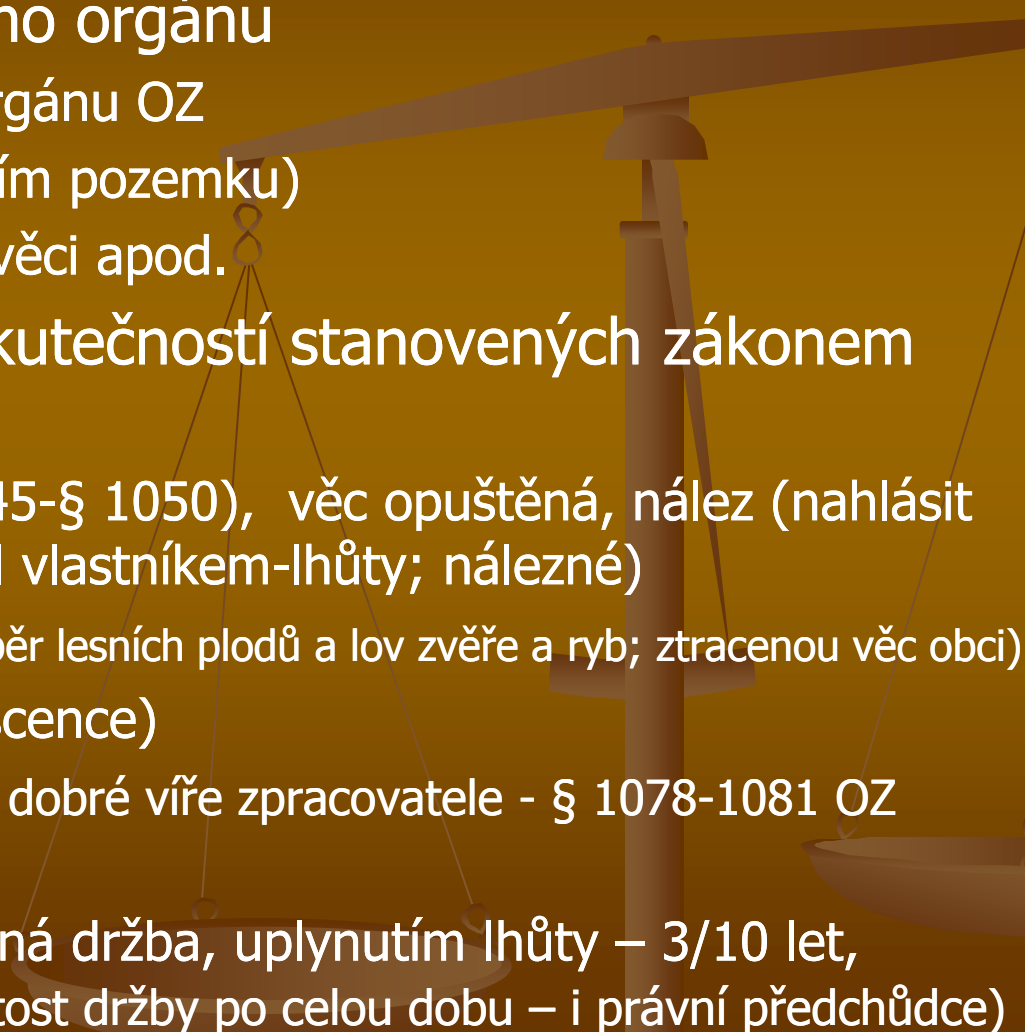
■ Originární	X	Derivativní
vydržení, ex lege, nález		smlouvou (úplatnou i bezúplatnou), dědění
■ Převod	X	Přechod
■ Singulární	X	univerzální
		sukcese (právní nástupnictví)
■ Věci movité	X	Věci nemovité



Nabývací tituly

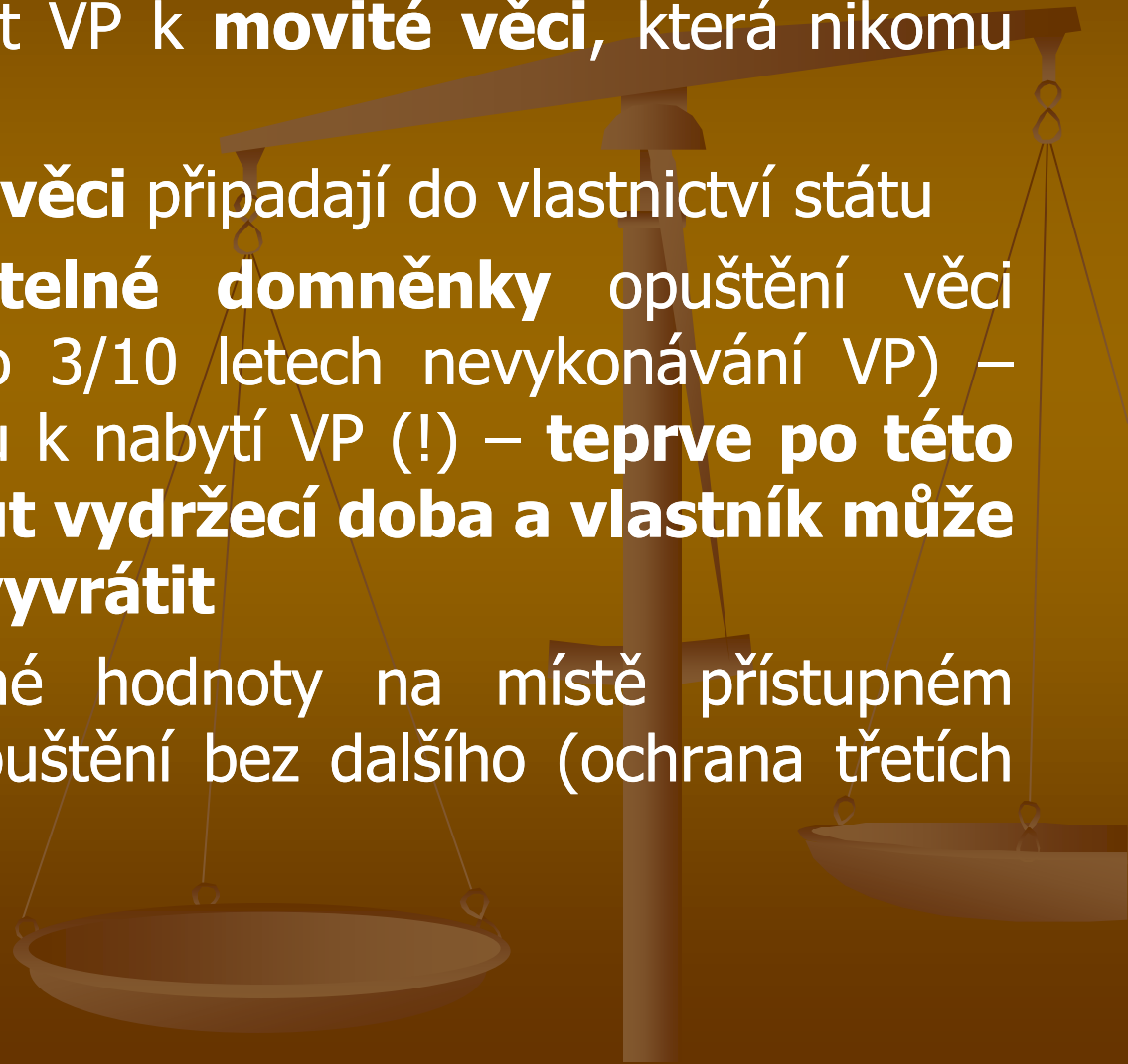
- Smlouvou – konsenzuální princip - § 1099 OZ
 - „nikdo nemůže převést více práv, než sám má“ (x § 1109-1113)
 - translační účinky
(převod vlastnictví samotnou smlouvou x 40/1964)
 - Genericky určené (individualizované), neevidované věci
X
 - věci zapisované do rejstříku (převod až vkladem)
 - Movité věci
 - Nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí
 - Cenné papíry
 - Věci druhově určené až oddělením od celku
- 

Nabývací tituly

- Děděním (okamžikem smrti zůstavitele=delační princip)
 - Rozhodnutím státního orgánu
 - Ke dni rozhodnutí orgánu OZ
 - Např. (stavba na cizím pozemku)
 - Rozdělení společné věci apod.
 - Na základě jiných skutečností stanovených zákonem (např. vydržením)
 - Přivlastněním (§ 1045-§ 1050), věc opuštěná, nález (nahlásit obci, stává se držitel vlastníkem-lhůty; nálezné)
 - Přisvojení věci (jen sběr lesních plodů a lov zvěře a ryb; ztracenou věc obci)
 - Přírůstek věci (akrescence)
 - Zpracováním věci (v dobré víře zpracovatele - § 1078-1081 OZ
 - přestavek
 - Vydržením (oprávněná držba, uplynutím lhůty – 3/10 let, nepřetržitost držby po celou dobu – i právní předchůdce)
- 

Přivlastnění (§ 1045 a násl.)

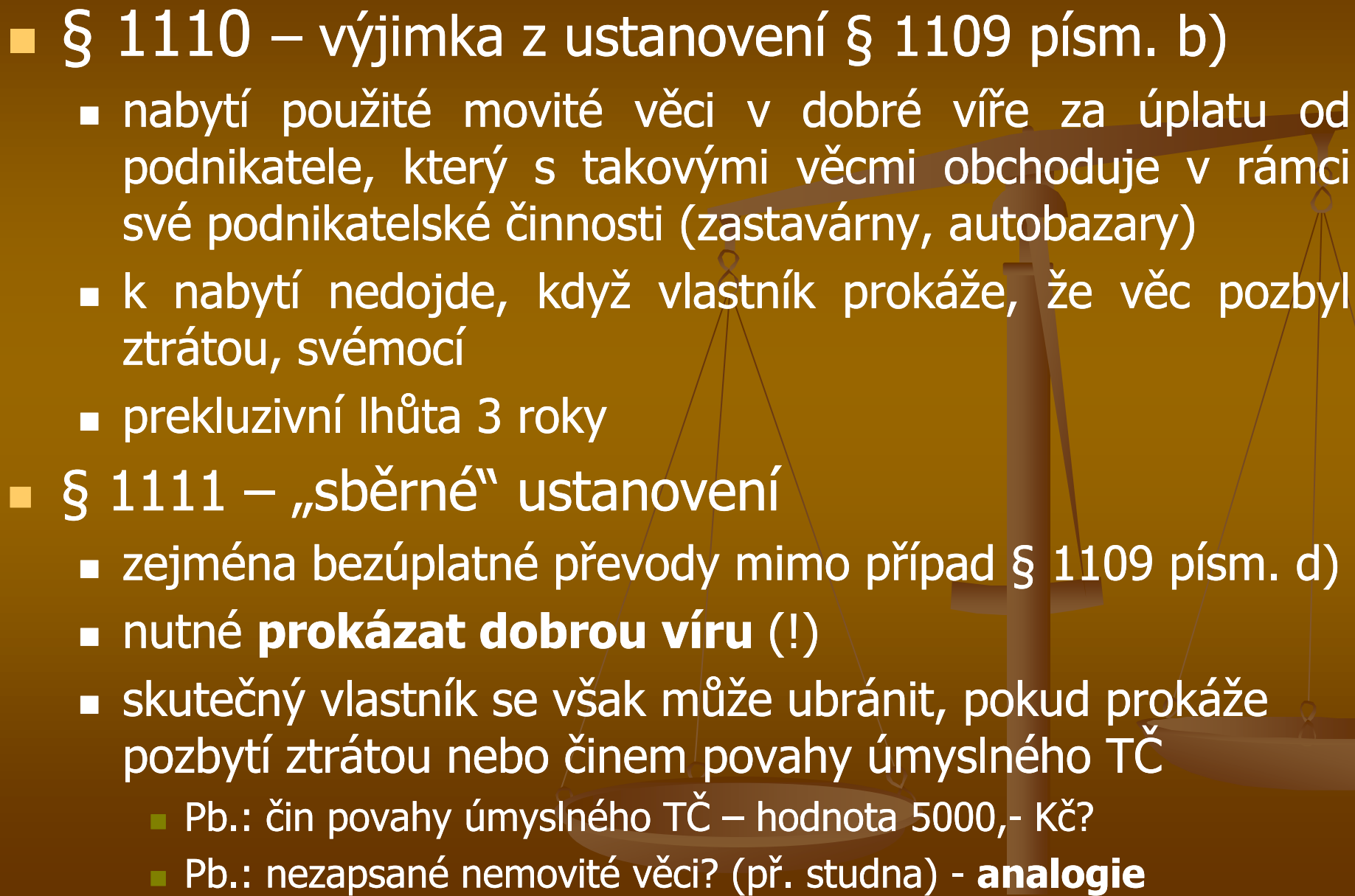
- obecné pravidlo, že věc je spíše nálezem, než *res nullius* (§ 1051)
- možné okupací nabýt VP k **movité věci**, která nikomu nepatří (*res nullius*)
- opuštěné **nemovité věci** připadají do vlastnictví státu
- § 1050 - **vyvratitelné domněnky** opuštění věci (nastanou teprve po 3/10 letech nevykonávání VP) – nejde o dobu nutnou k nabytí VP (!) – **teprve po této době počne plynout vydržecí doba a vlastník může pořád domněnku vyvrátit**
- movitá věc nepatrné hodnoty na místě přístupném veřejnosti – fikce opuštění bez dalšího (ochrana třetích osob)



Nabývání VP od neoprávněného

§ 1109-1113

- nikoli od „nevlastníka“ – i nevlastník může být oprávněn věc převést (např. insolvenční správce)
- pouze věci **nezapsané** do veřejného seznamu
 - na věci zapsané se uplatní zvláštní pravidla (§ 984, 985)
- Způsoby nabytí VP od neoprávněného
 - § 1109 - privilegovaná SP (§ 7 - presumpce dobré víry)
dobrá víra nabyvatele, že převodce je oprávněn převést VP (má řádný titul)
 - a) ve veřejné dražbě,
 - b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, → **X**
 - **§ 1110**
 - c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
 - d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno (**bezúplatně**),
 - e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo
 - f) při obchodu na komoditní burze

- 
- § 1110 – výjimka z ustanovení § 1109 písm. b)
 - nabytí použité movité věci v dobré víře za úplatu od podnikatele, který s takovými věcmi obchoduje v rámci své podnikatelské činnosti (zastavárny, autobazary)
 - k nabytí nedojde, když vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou, svémocí
 - prekluzivní lhůta 3 roky
 - § 1111 – „sběrné“ ustanovení
 - zejména bezúplatné převody mimo případ § 1109 písm. d)
 - nutné **prokázat dobrou víru (!)**
 - skutečný vlastník se však může ubránit, pokud prokáže pozbytí ztrátou nebo činem povahy úmyslného TČ
 - Pb.: čin povahy úmyslného TČ – hodnota 5000,- Kč?
 - Pb.: nezapsané nemovité věci? (př. studna) - **analogie**

- § 1112 – *„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“*
 - A pronajme věc B, B převede tuto věc na C, který nabyde VP od neoprávněného, B si následně nechá převést zpětně VP → B se nemůže stát vlastníkem
- § 1113 – absolutní přednost
 - investiční nástroj, cenný papír nebo listina vystavená na doručitele nebo 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
 - **neuplatní se výjimky v § 1110-1112**

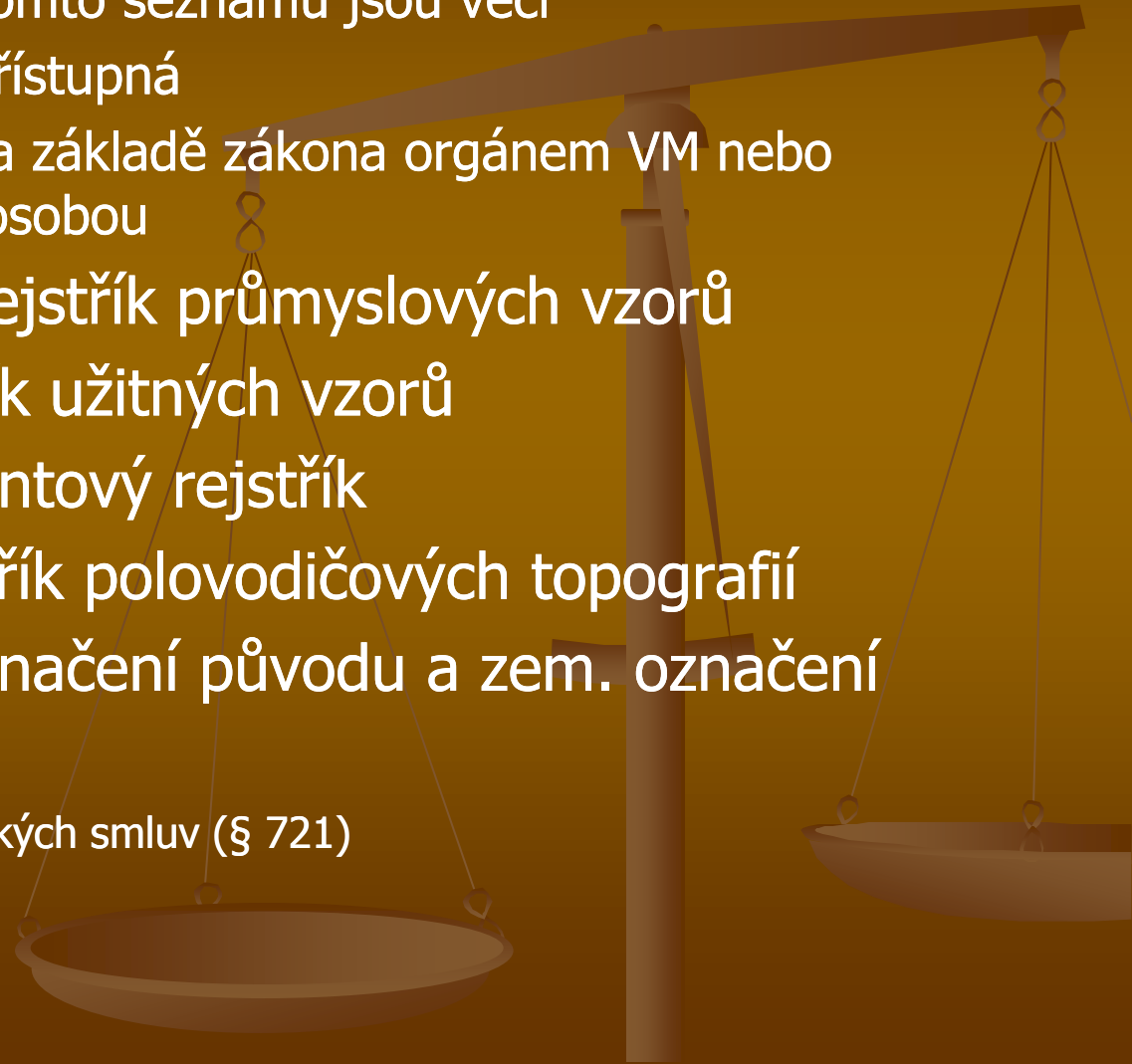
Zánik vlastnického práva

- Absolutní X Relativní
- Smlouvou
- Opuštěním věci
- Spotřebováním
- Zničením věci
- Ztrátou
- Smrtí vlastníka
- Vydržením
- Rozhodnutím státního orgánu

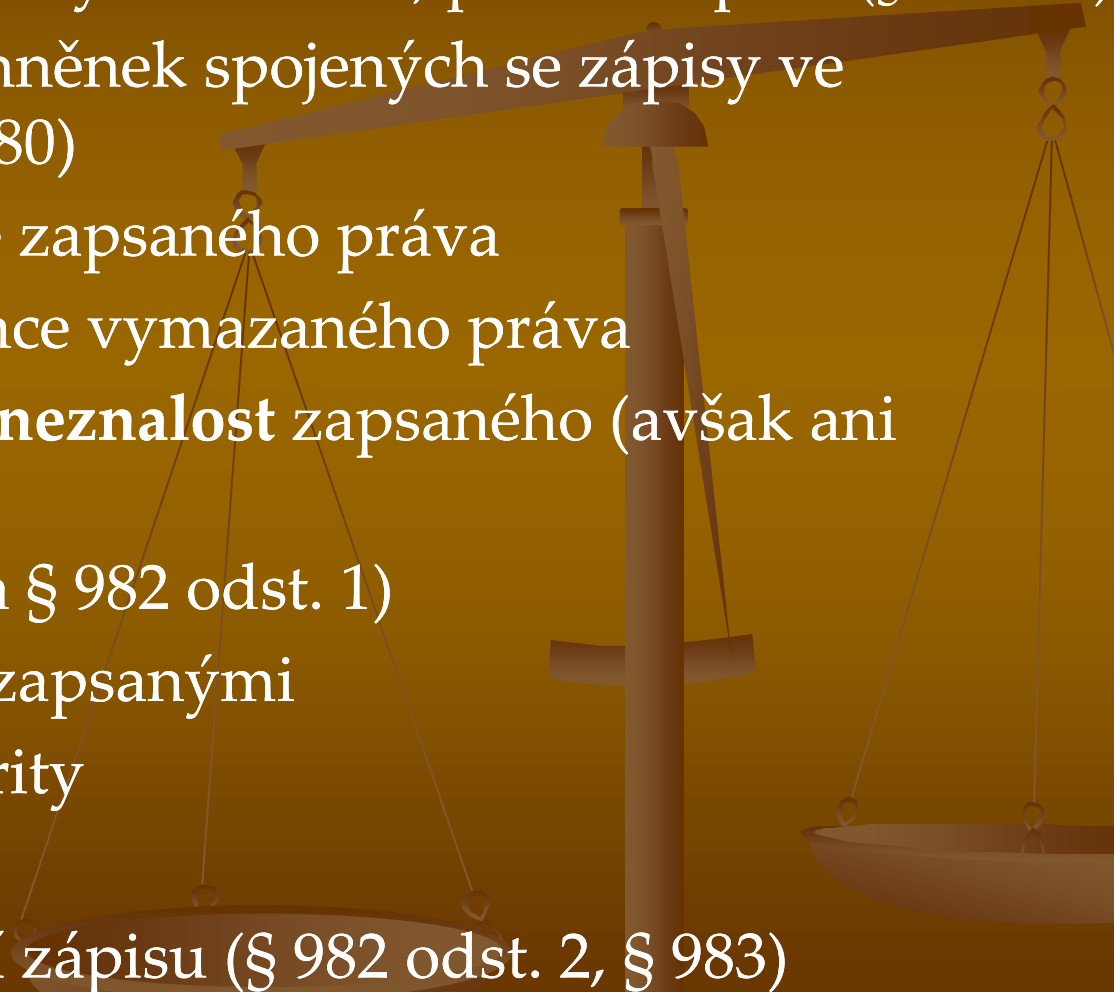


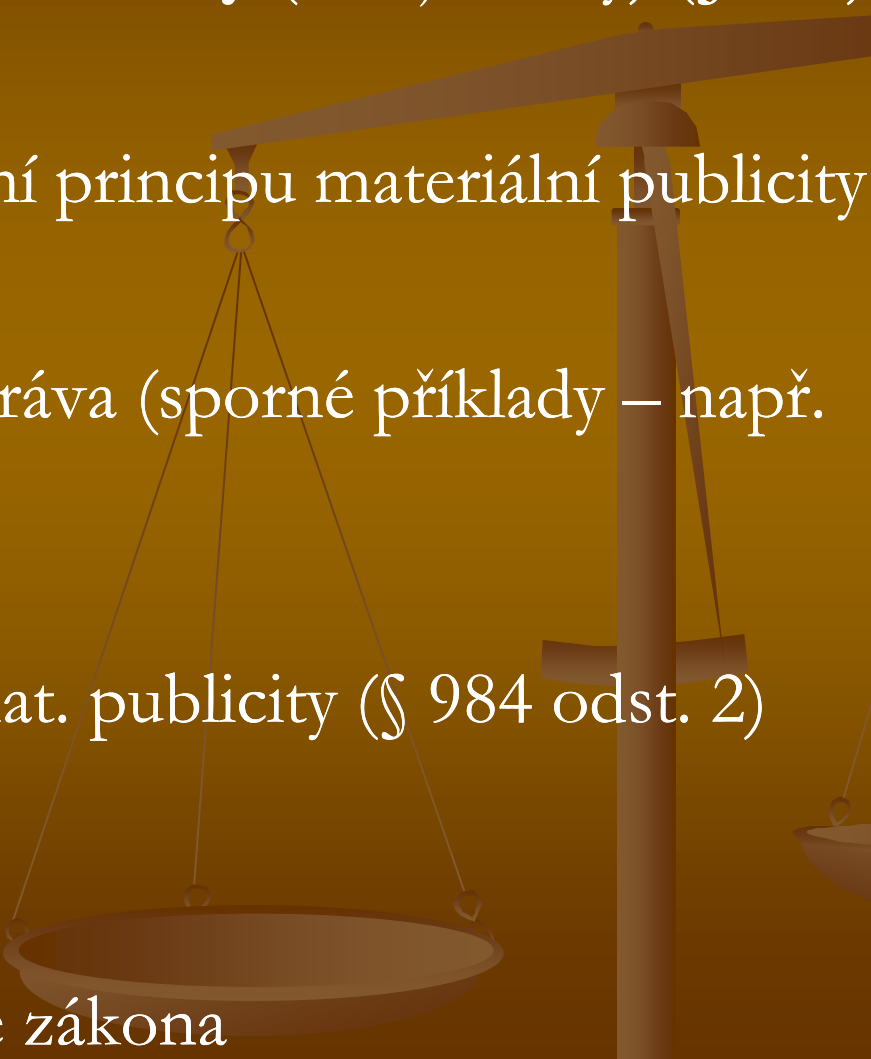
Veřejný seznam

- pojem „**veřejný seznam**“ v NOZ
 - předmět evidence v tomto seznamu jsou věci
 - evidence je veřejně přístupná
 - evidence je vedena na základě zákona orgánem VM nebo zákonem pověřenou osobou
- katastr nemovitostí rejstřík průmyslových vzorů
- letecký rejstřík rejstřík užitných vzorů
- plavební rejstřík patentový rejstřík
- námořní rejstřík rejstřík polovodičových topografií
- rejstřík OZ rejstřík označení původu a zem. označení
 - X rejstřík zástav
 - Pb.: evidence manželských smluv (§ 721)



Zásady fungování VS

- obecná subsidiární úprava aplikovatelná na evidenci nemovitých věcí, ochranných známek, patentů apod. (§ 980-986)
 - stanovení systému domněnek spojených se zápisy ve veřejném seznamu (§ 980)
 - domněnka existence zapsaného práva
 - domněnka neexistence vymazaného práva
 - **nikoho neomlouvá neznalost** zapsaného (avšak ani vymazaného) údaje
 - princip priority (§ 981 a § 982 odst. 1)
 - Zapsaných před nezapsanými
 - Zásada časové priority
 - výhrada lepšího pořadí zápisu (§ 982 odst. 2, § 983)
- 

- **princip materiální publicity** (veřejné víry) (§ 984)
 - předpoklady uplatnění principu materiální publicity
 - dobrá víra
 - úplnost nabytí práva (sporné příklady – např. zástavní právo)
 - výjimky z principu mat. publicity (§ 984 odst. 2)
 - nezbytná cesta
 - výměnek
 - práva vznikající ze zákona
- 

Rozpor skutečného stavu a evidence

Prostředky k odstranění rozporu mezi skutečností a evidovaným stavem

■ • „poznámka rozepře“ (§ 985)

- případy dodatečného odpadnutí právního důvodu vzniku práva = zápis v seznamu byl původně v souladu se skutečným právním stavem, ale posléze se dostal do rozporu v důsledku mimoknihovních skutečností (odstoupení, uplatnění relativní neplatnosti)
- mimoknihovní vznik či zánik práv (př. vydržení, okupace)
- zápis poznámky rozepře do VS – nutné prokázat uplatnění práva

■ • poznámka spornosti (§ 986)

- zápis do VS byl proveden bez právního důvodu (př. absolutně neplatná či zdánlivá smlouva)
- doplnění materiální publicity – zejména ochrana skutečného vlastníka
- zapsání poznámky spornosti do VS – nutné doložit uplatnění práva u soudu do 2 měsíců
- účinky poznámky – i do minulosti, je-li podána do 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, jinak jen vůči tomu, kdo nebyl v dobré víře

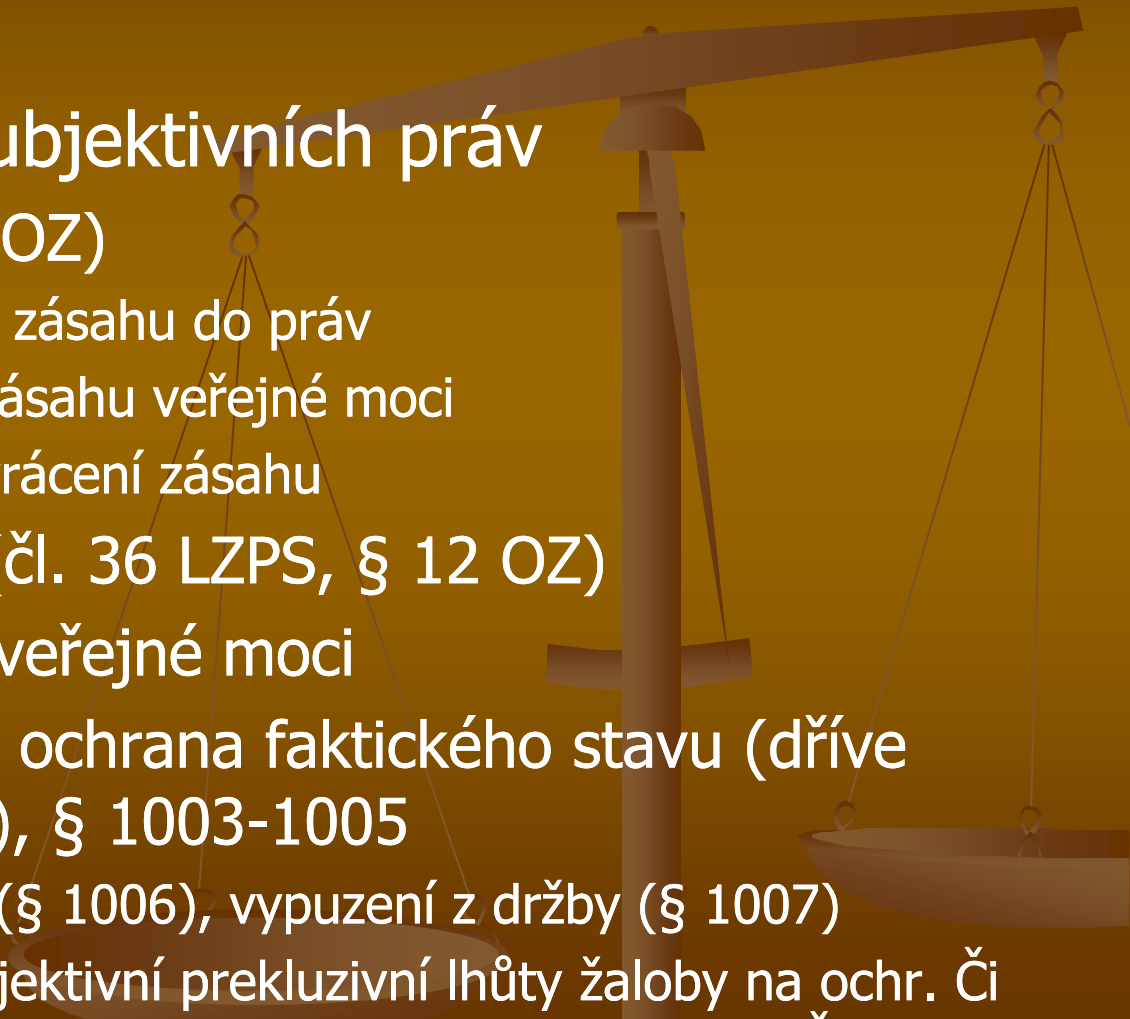
Zánik vlastnického práva

- Absolutní X Relativní
- Smlouvou
- Opuštěním věci
- Spotřebováním
- Zničením věci
- Ztrátou
- Smrtí vlastníka
- Vydržením
- Rozhodnutím státního orgánu

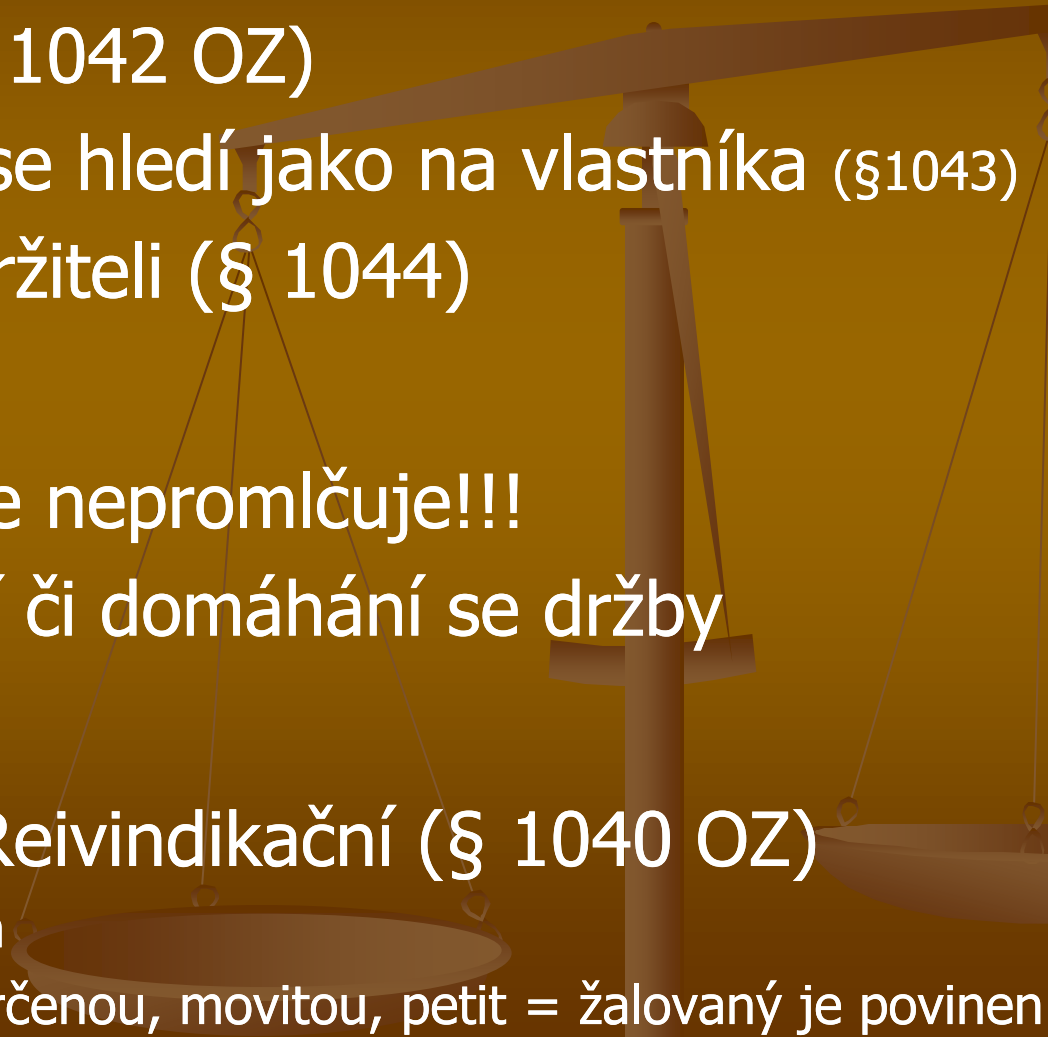


Ochrana vlastnického práva

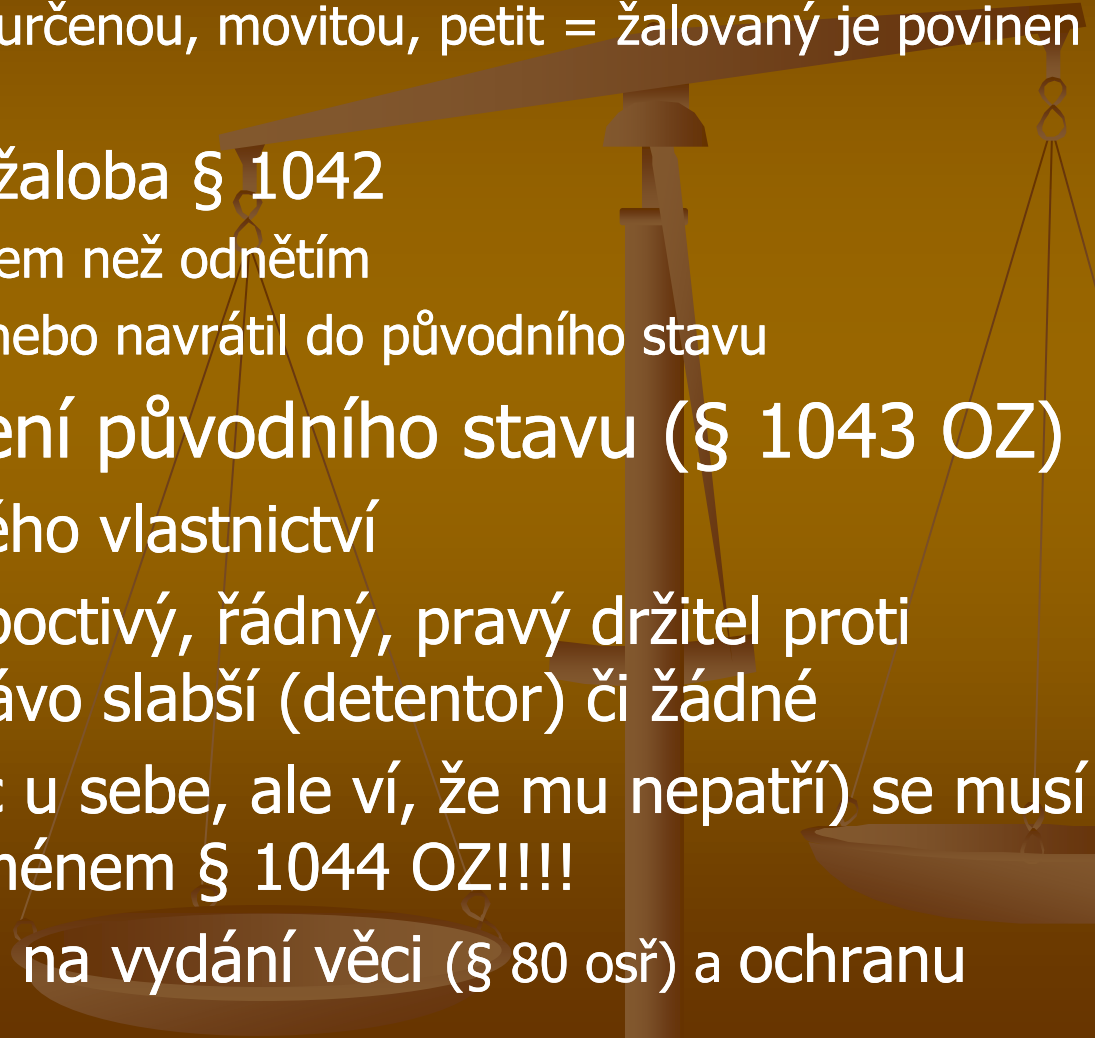
- LZPS (čl 11,12 a 36), OZ, další předpisy (TZ, PZ,...)
- Obecné
 - Ochrana všech subjektivních práv
 - Svépomoc (§ 14 OZ)
 - Bezprostřednost zásahu do práv
 - Nelze-li vyčkat zásahu veřejné moci
 - Přiměřenost odvrácení zásahu
 - Soudní ochrana (čl. 36 LZPS, § 12 OZ)
 - Ochrana orgány veřejné moci
 - Ochrana držby = ochrana faktického stavu (dříve pokojného stavu), § 1003-1005
 - Uchování držby (§ 1006), vypuzení z držby (§ 1007)
 - Subjektivní a objektivní prekluzivní lhůty žaloby na ochr. Či uchování držby (6 týdnů a 1 rok - § 1008 oz) a OSŘ



Soudní ochrana vlastnictví

- Aktivní legitimace (žalobce)
 - Vlastníkovi věci (§ 1042 OZ)
 - Osobě, na kterou se hledí jako na vlastníka (§1043)
 - Kvalifikovanému držiteli (§ 1044)
 - Ihůty
 - Vlastnické právo se nepromlčuje!!!
 - X právo na plnění či domáhání se držby
 - Žaloby
 - Na vydání věci = Reivindikační (§ 1040 OZ)
 - Naléhavý právní zájem
 - konkr. věc, druhově určenou, movitou, petit = žalovaný je povinen vydat
- 

Žaloby

- Na vydání věci = Reivindikační (§ 1040 OZ)
 - Naléhavý právní zájem
 - konkr. věc, druhově určenou, movitou, petit = žalovaný je povinen vydat
 - Zápůrčí (negatorní) žaloba § 1042
 - Rušení jiným způsobem než odnětím
 - Petit = Přestal rušit nebo navrátil do původního stavu
 - Žaloba na obnovení původního stavu (§ 1043 OZ)
 - Žalobu z domnělého vlastnictví
 - Právo má každý poctivý, řádný, pravý držitel proti tomu, kdo má právo slabší (detentor) či žádné
 - Detentor (má věc u sebe, ale ví, že mu nepatří) se musí bránit vlastním jménem § 1044 OZ!!!!
 - V osř - pouze žaloba na vydání věci (§ 80 osř) a ochranu držby
- 

Držba

- Corpus possessionis- faktické ovládnání věci
 - Animus possidendi- *dobrá víra* s ní nakládat jako s vlastní věcí (= oprávněný držitel)
 - X DETENCE
 - *řádná* (§ 991 OZ)
 - *Poctivá* (§ 992 OZ)
 - *pravá* (§ 993 OZ)
 - Vyvratitelná domněnka řádné, pravé a poctivé držby (§ 994 OZ)
 - Ochrana držby - § 1003 - 1007 OZ (sám nesmí překročit meze nutné obrany § 2905-ne zjevně nepřiměřeně)
 - osř
- Ochrana detence - § 1044 odst. 2 OZ
- Vypořádání držitele a vlastníka věci (**poctivý** x **nepoctivý** držitel)

Spoluvlastnictví

- Více osob vlastní 1 věc
- *Reálné X podílové X kombinované*
- Jeden právní vztah, v němž na straně vlastníků existuje pluralita subjektů
- Právní postavení spoluvlastníka je vyjádřeno **ideálním podílem** (podílové spoluvlastnictví)
- **Podíl** – vyjadřuje míru, kterou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících z vlastnického práva k věci - § 1122 OZ
 - Velikost – závisí na
 - dohodě spoluvlastníků
 - právním předpisu (na základě nabývacího titulu)
 - rozhodnutí soudu
 - je rozhodující ve vzájemném vztahu spoluvlastníků
(*princip majorizace*)

Spoluvlastnictví

■ Vztahy

■ Navzájem mezi spoluvlastníky

- při hospodaření se společnou věcí je rozhodující většina počítaná podle výše podílů (**princip majorizace**)
 - Týká-li se rozhodnutí **důležité změny** spol. věci, mohou se přehlasovaní spoluvlastníci obrátit na soud

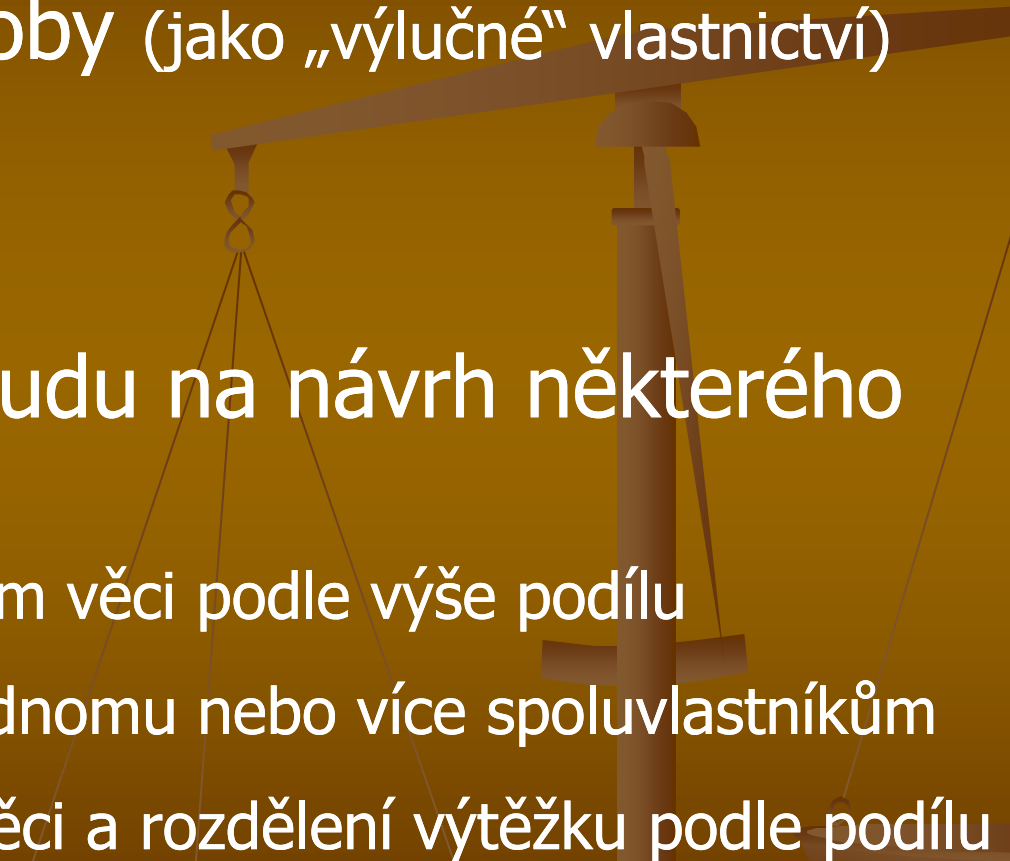
■ Vztahy všech spoluvlastníků ke třetím osobám

- Z právních úkonů jsou oprávněni a povinni všichni společně a nerozdílně (**princip solidarity**)

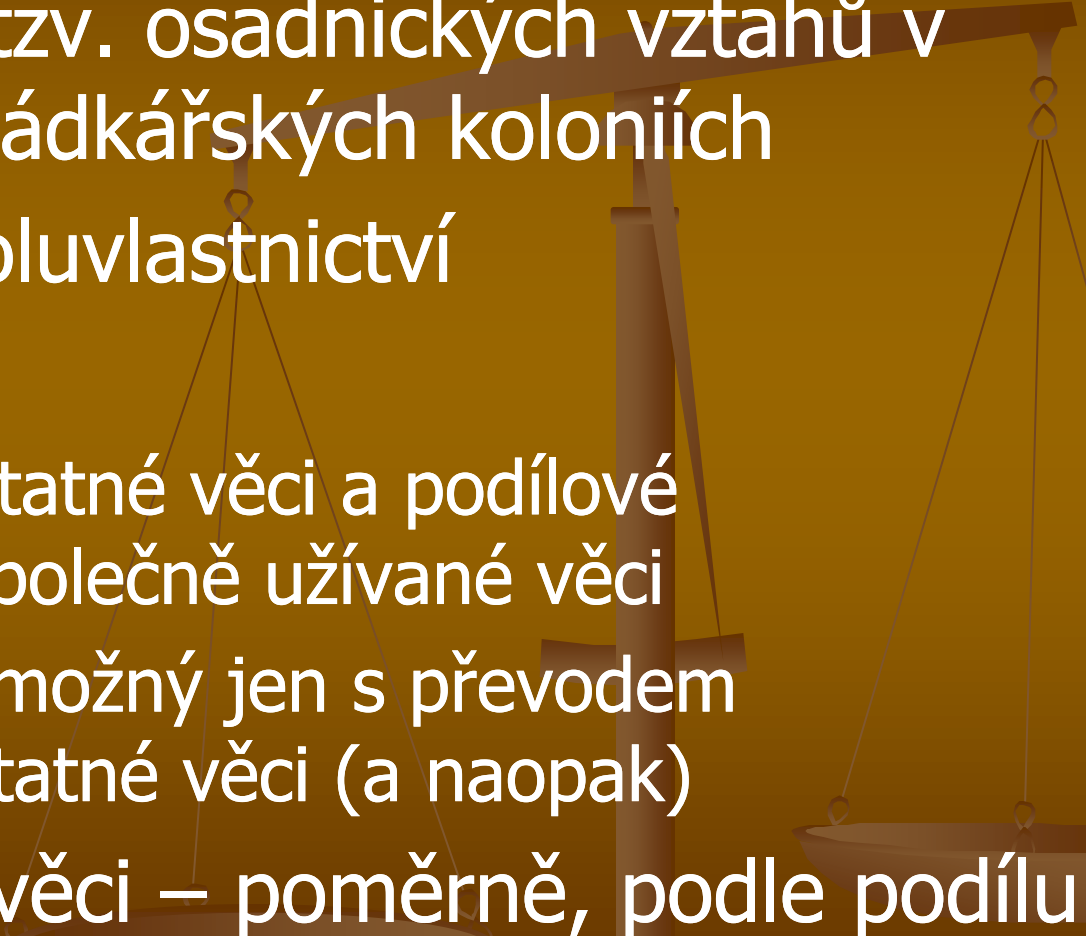
■ Vztah mezi spoluvlastníky při převodu podílu

- Na osoby blízké – žádné omezující podmínky
- Na jiné osoby – spoluvl. mají **předkupní právo jen**, pokud nemohli od počátku svá práva ovlivnit (§ 1124 OZ)
 - Závěť (6 měsíců)
 - Dar
 - Přechodové období (1 rok – § 3062)
 - X zemědělský závod (§ 1125 OZ)

Zánik a vypořádání spoluvlastnictví

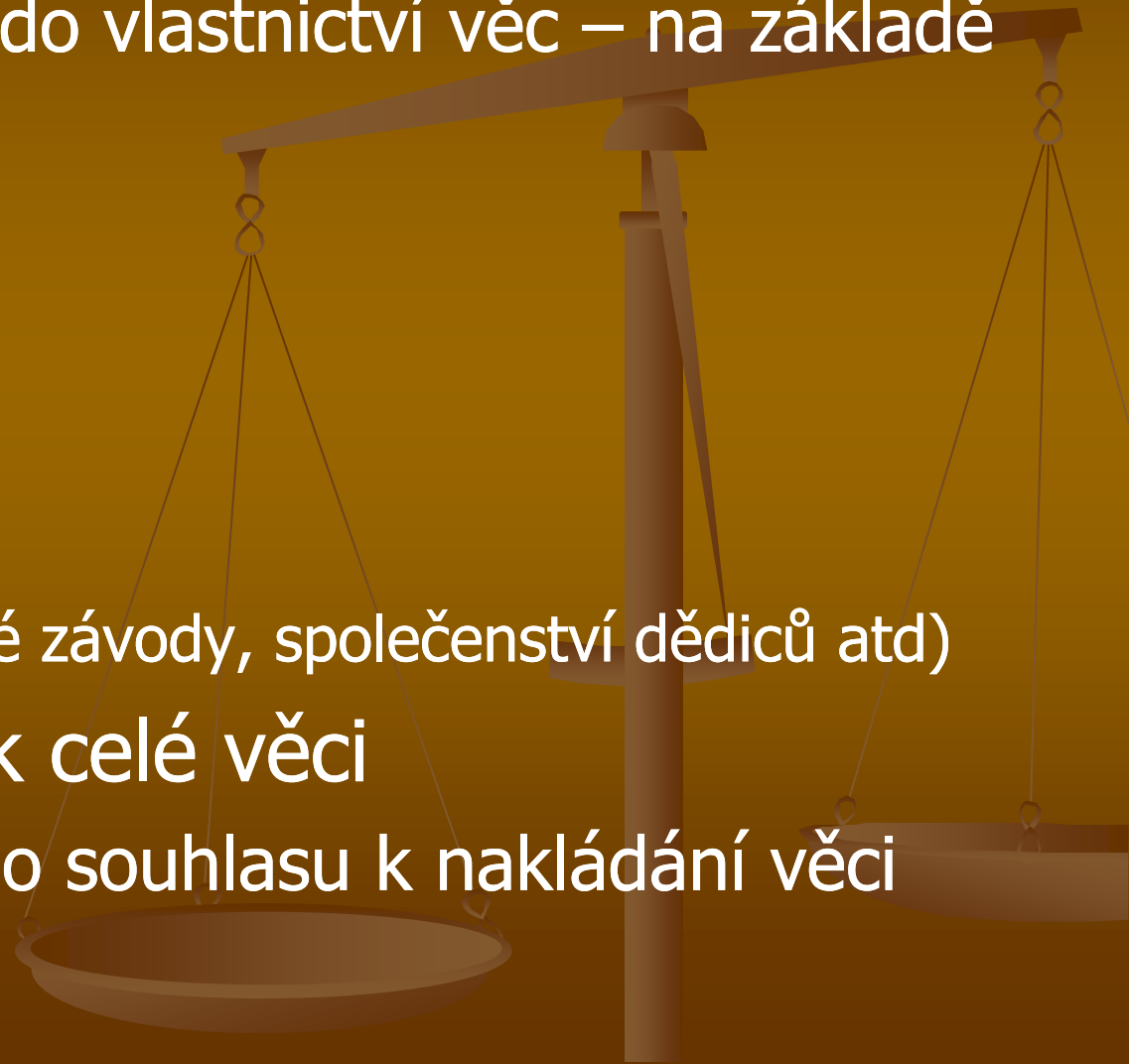
- Obvyklými způsoby (jako „výlučné“ vlastnictví)
 - Dohodou
 - Rozhodnutím soudu na návrh některého spoluvlastníka
 - Reálným rozdělením věci podle výše podílu
 - Přikázáním věci jednomu nebo více spoluvlastníkům
 - Nařízením prodeje věci a rozdělení výtěžku podle podílu
- 

Přídavné spoluvlastnictví (§ 1223- 1235 OZ)

- Slouží k regulaci tzv. osadnických vztahů v chatových či zahrádkářských koloniích
 - Kombinované spoluvlastnictví
 - akcesorita podílu
 - Vlastnictví samostatné věci a podílové spoluvlastnictví společně užívané věci
 - Převod podílu je možný jen s převodem vlastnictví samostatné věci (a naopak)
 - Správa společné věci – poměrně, podle podílu
- 

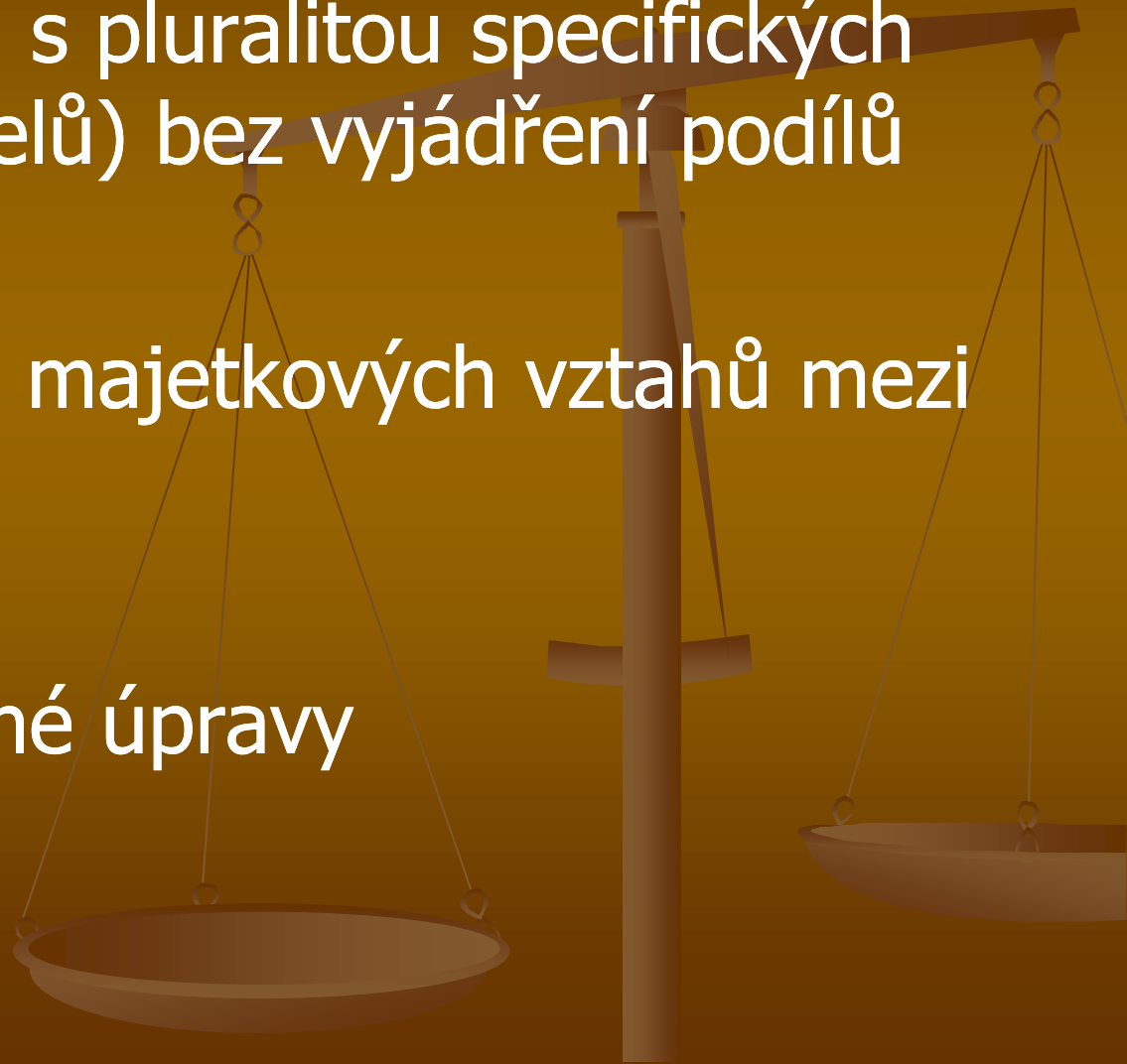
Společenství jmění (§ 1236-1239 OZ)

- Nabude-li více osob do vlastnictví věc – na základě
 - Smlouvy
 - Zákona
 - Jiné skutečnosti
- Osoby
 - Manželé (SJM)
 - Jiné osoby (rodinné závody, společenství dědiců atd)
- každý má právo k celé věci
- Třeba jednomyslného souhlasu k nakládání věci
(§1238)



Společné jmění manželů

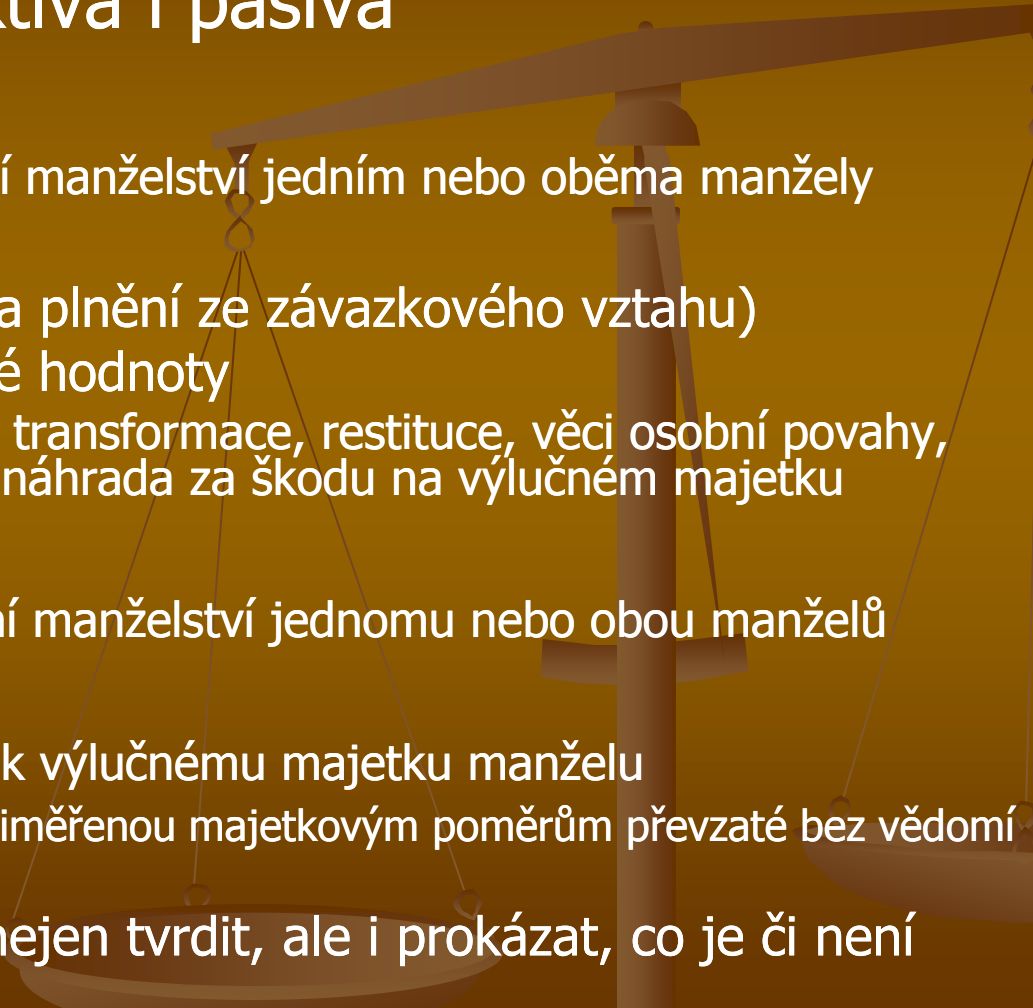
- Vlastnický vztah s pluralitou specifických subjektů (manželů) bez vyjádření podílů
- Základní úprava majetkových vztahů mezi manžely
- Možnost odchylné úpravy



Manželské majetkové právo = Společné jmění manželů

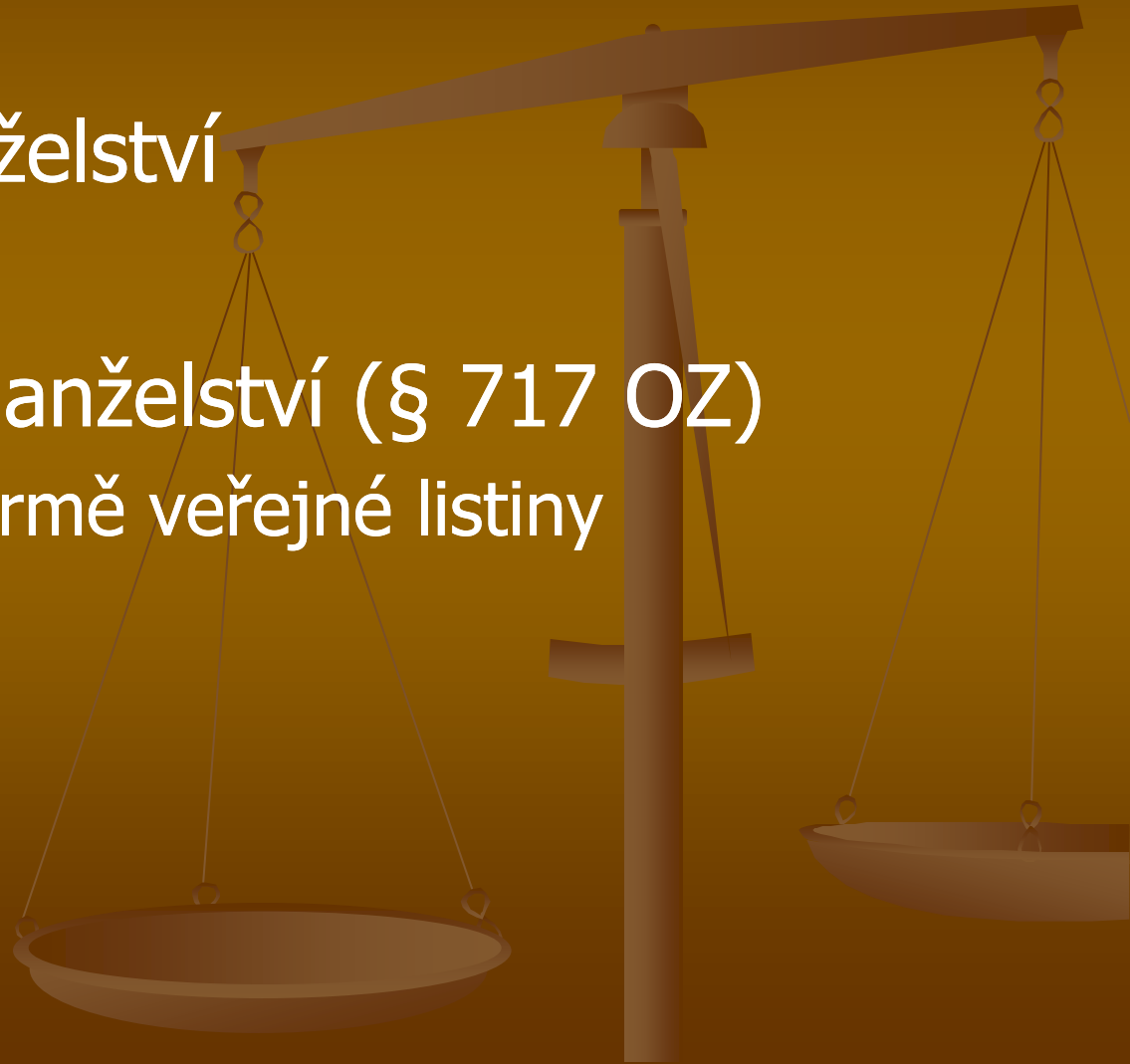
- jmění zahrnuje aktiva i pasiva
 - **Majetek** nabytý za trvání manželství jedním nebo oběma manžely
 - Věci
 - Pohledávky (=práva na plnění ze závazkového vztahu)
 - Jiná práva a majetkové hodnoty

výjimky – darování, dědictví, transformace, restituce, věci osobní povahy, náhrada nemajetkové újmy, náhrada za škodu na výlučném majetku
 - **Závazky** vzniklé za trvání manželství jednomu nebo obou manželů
 - Dluhy

výjimky – závazky vážící se k výlučnému majetku manželu
- závazky nad míru přiměřenou majetkovým poměrům převzaté bez vědomí
 - V případě sporu je třeba nejen tvrdit, ale i prokázat, co je či není součástí SJM
- 

SJM vznik

- Uzavřením manželství
- Ke dni zániku manželství (§ 717 OZ)
 - Smlouvou ve formě veřejné listiny



Společné jmění manželů režim

- zákonný
- Smluvený
- soudní



Společné jmění manželů rozsah

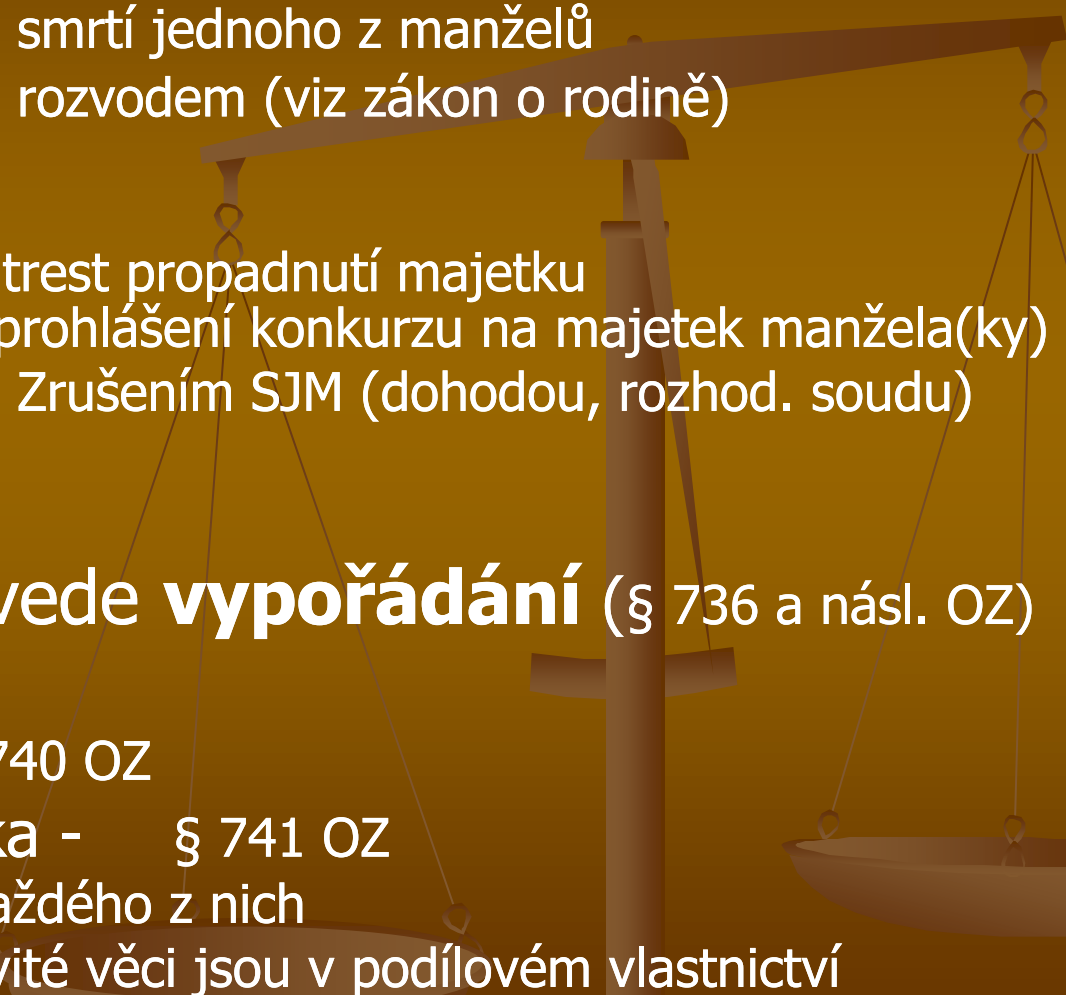
- **Zákonný** – vše co manželé za trvání manželství nabyli mimo výjimek - § 709 OZ
 - darování, dědictví, transformace, restituce, věci osobní potřeby, výlučného vlastnictví a závazků k němu, závazků přesahující přiměřenou míru převzaté bez vědomí 2, náhrada nemajetkové újmy, náhrada za škodu na výlučném majetku.
- **Modifiakace**
 - **Smluvní** - § 716 – not. zápisem (snoubenci či manželé)
 - Ke dni zániku manželství
 - Zúžení či rozšíření SJM
 - O správě SJM (§ 722 OZ)
 - **Zrušení nebo zúžení rozhodnutím soudu**
 - Na návrh jednoho z manželů ze závažných důvodů - § 724 odst. 1 OZ
 - Důvody - § 724 OZ

Společné jmění manželů

obsah - správa

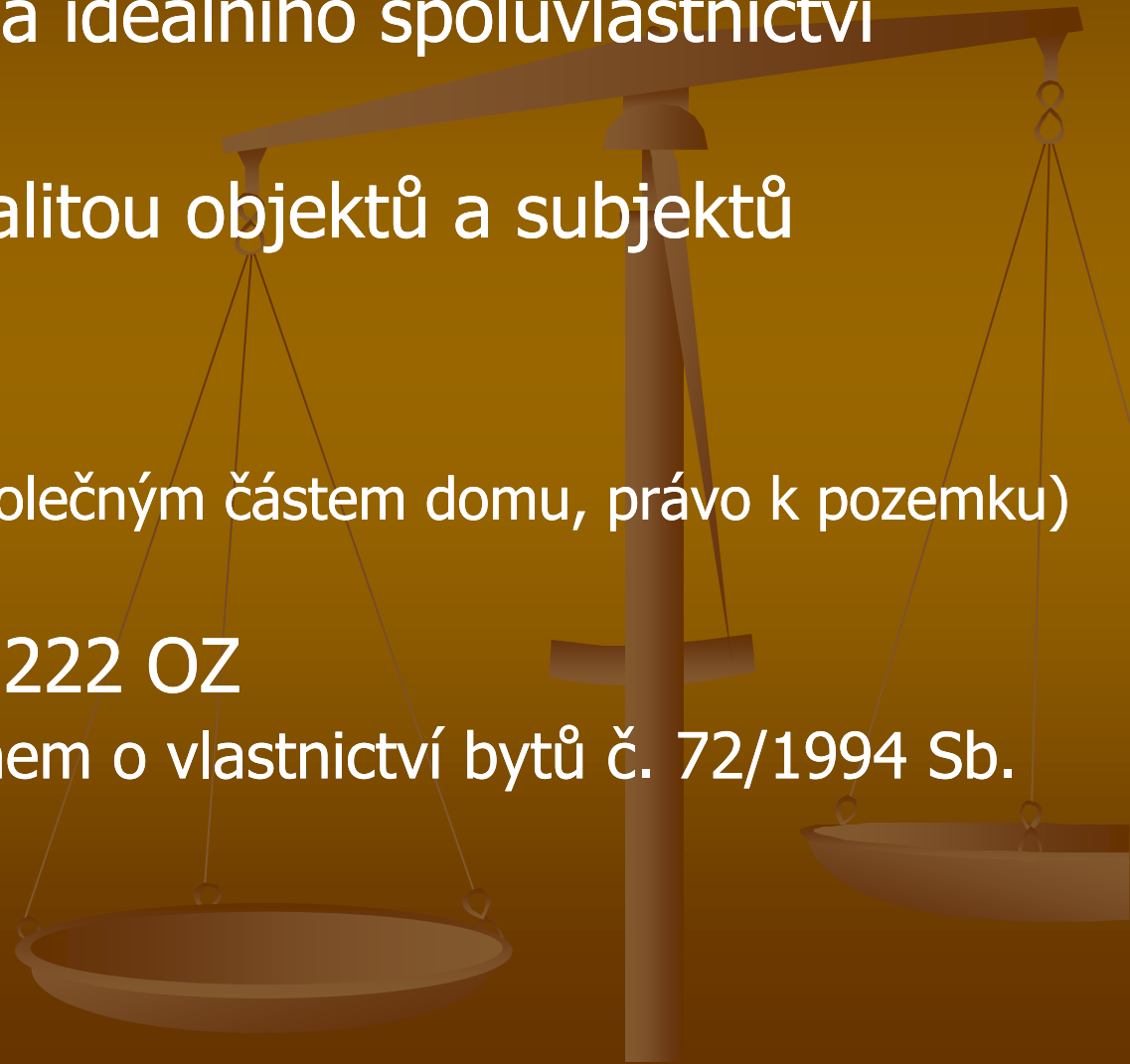
- **Obecně – princip solidarity - § 713 OZ**
 - k obvyklé správě je oprávněn každý z manželů, jinak souhlas obou
 - z právních úkonů jsou společně oprávněni i zavázání
 - za závazky odpovídají solidárně (každý do výše celého dluhu)
 - ke správě „neběžné“ povinni společně (soudně nahradit souhlas 2.)
 - ne-li – možnost dovolání se neplatnosti (§ 714/2 OZ)
- **Modifikace**
 - **Předběžným souhlasem** – generální i neformální
 - k užití majetku pro podnikání (§ 715)
 - **Dohodou - § 722 OZ**
 - Mezi manželi X mezi mužem a ženou vstupujícími do manželství
 - Smlouvou uzavřenou formou veřejné listiny (notářského zápisu)
 - O tom, co je součástí, kdo je bude spravovat, jakým způsobem (722)
 - **Rozhodnutím soudu – je-li závažný důvod**
 - dluhy přesahující výlučné vlastnictví/marnotratnictví (§724)

Společné jmění manželů zánik

- Zánik manželství
 - smrtí jednoho z manželů
 - rozvodem (viz zákon o rodině)
 - Za trvání manželství – trest propadnutí majetku
 - prohlášení konkurzu na majetek manžela(ky)
 - Zrušením SJM (dohodou, rozhod. soudu)
 - Po zániku SJM se provede **vypořádání** (§ 736 a násl. OZ)
 - dohodou (§ 738 OZ)
 - rozhodnutím soudu - § 740 OZ
 - nevyvratitelná domněnka - § 741 OZ
 - věci movité v užívání každého z nich
 - nemovité a ostatní movité věci jsou v podílovém vlastnictví
- 

Bytové vlastnictví

- Kombinace reálného a ideálního spoluvlastnictví
- Charakteristické pluralitou objektů a subjektů
- Akcesorická práva
(právo k bytu, právo ke společným částem domu, právo k pozemku)
- Upraveno v § 1158-1222 OZ
 - Dříve zvláštním zákonem o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

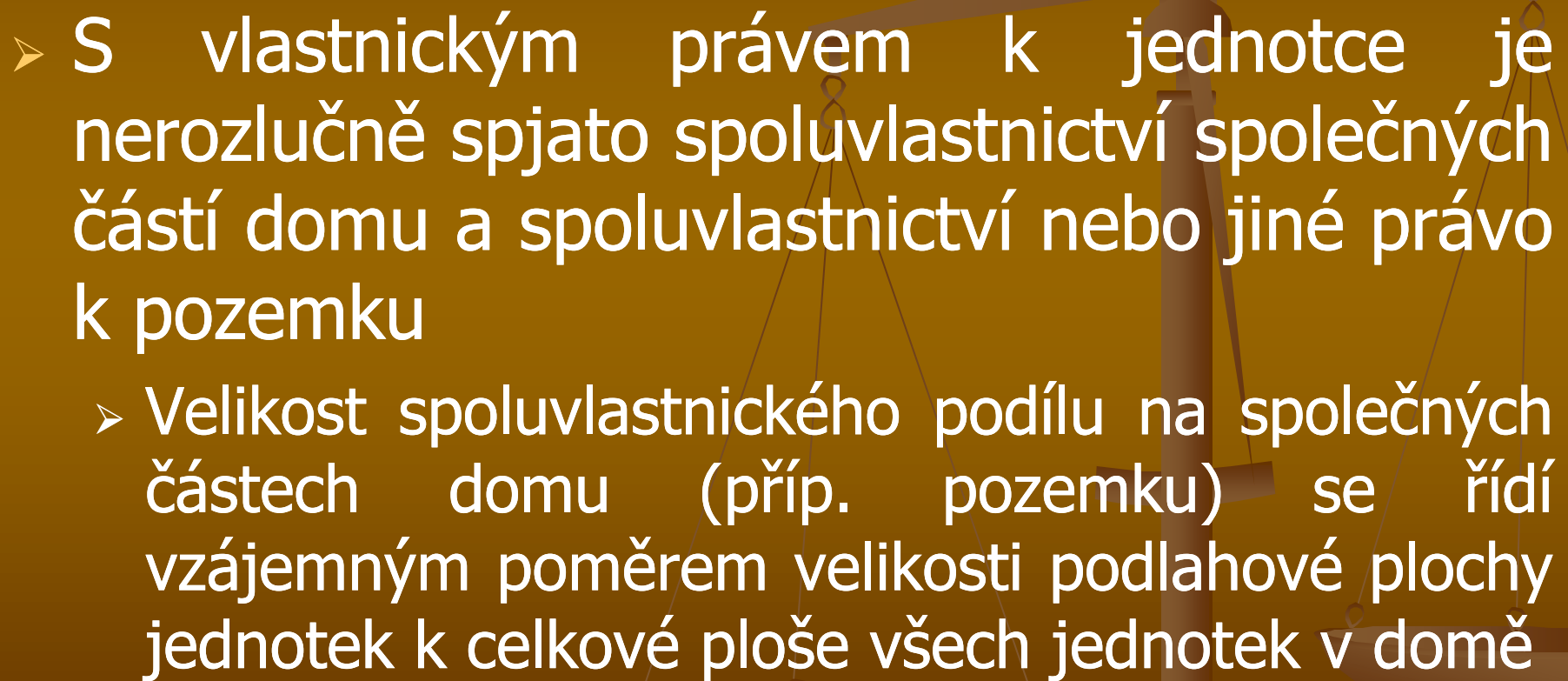


Vznik vlastnictví jednotky

Jednotka = byt nebo nebytový prostor vymezený v domě

- DERIVATIVNĚ -
 - smlouvou o převodu jednotky

- X ORIGINÁRNĚ –
 - Vkladem prohlášení vlastníka budovy do KN
 - Výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě
 - Dohodou spoluvlastníků budovy /
rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví /
na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání SJM

- 
- S vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku
 - Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu (příp. pozemku) se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě

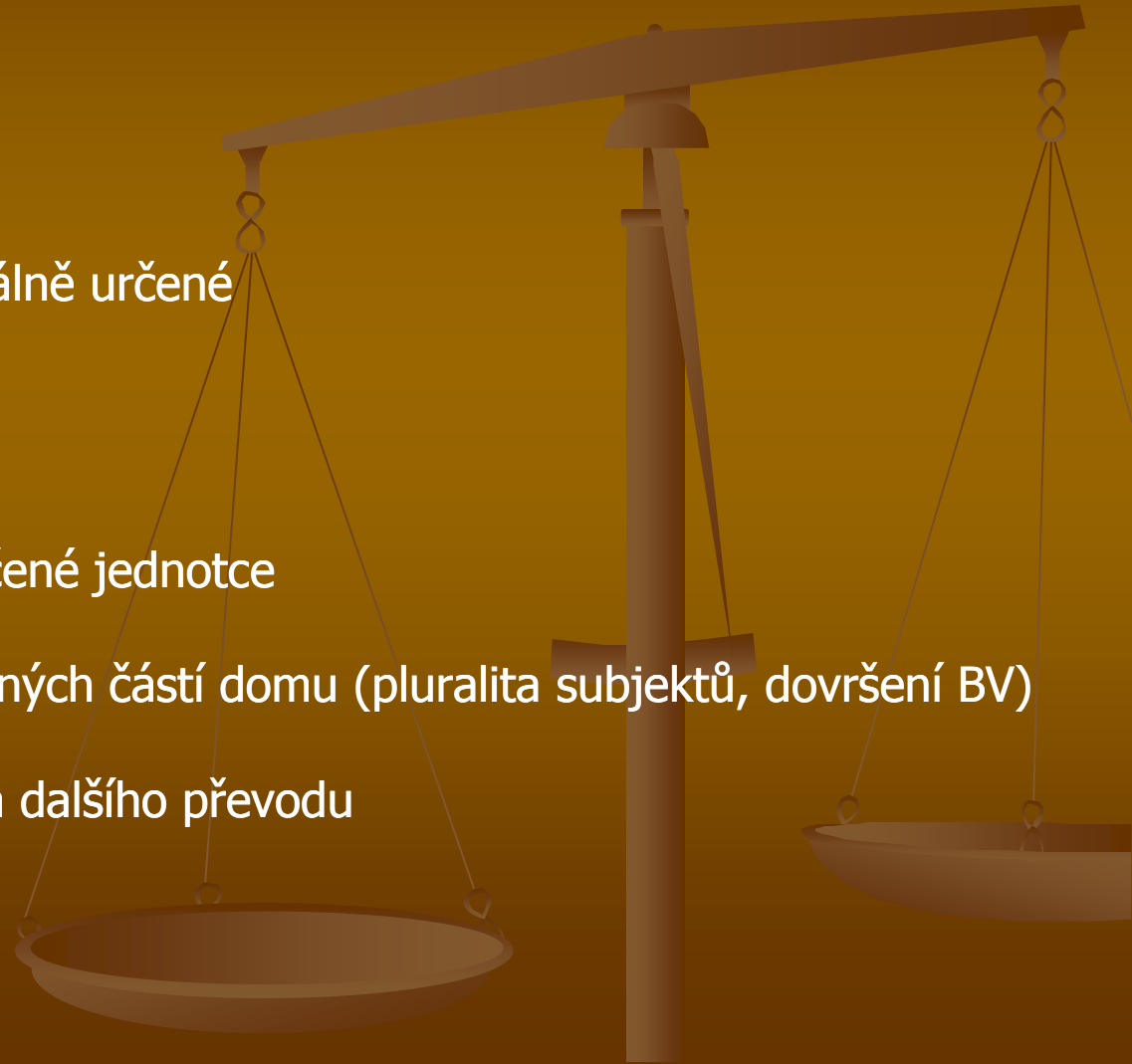
Vznik vlastnictví jednotky

Prohlášení vlastníka budovy

- Jednostranný právní úkon
- Vymezuje jednotky
- Vlastnictví k jednotce není reálně určené

Smlouva o převodu jednotky

- Vlastnictví vzniká k reálně určené jednotce
- Vzniká spoluvlastnictví společných částí domu (pluralita subjektů, dovršení BV)
- Náležitosti 1. převodu X 2. a dalšího převodu



Vznik vlastnictví jednotky

Výstavba domu

- Na zelené louce
- Vznik nové jednotky
- Vlastnictví k jednotce není reálně určené

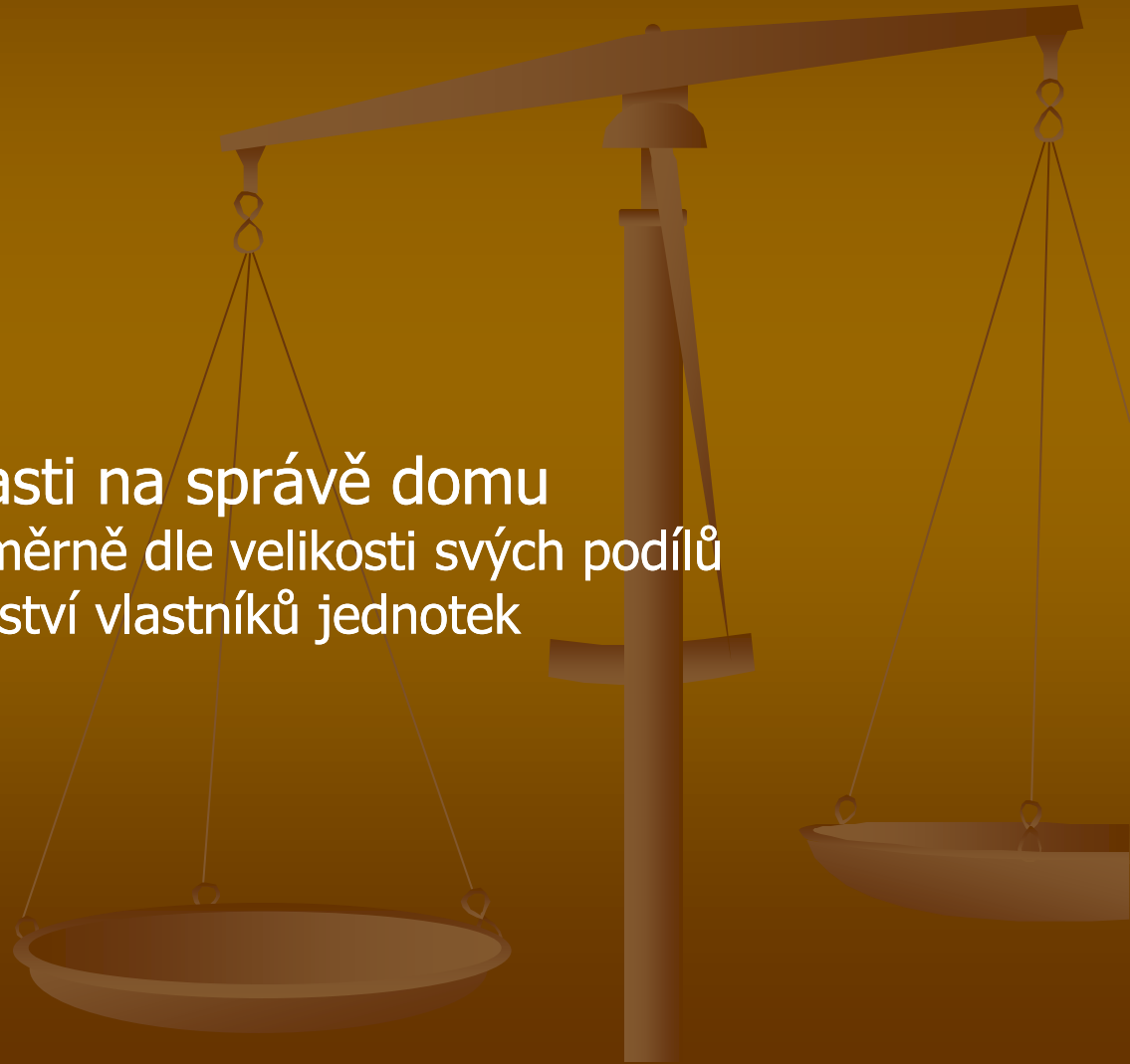
Upravuje vztahy

- Mezi stavebníky
- K nabytí vlastnického práva k jednotce
- Mezi vlastníky jednotek



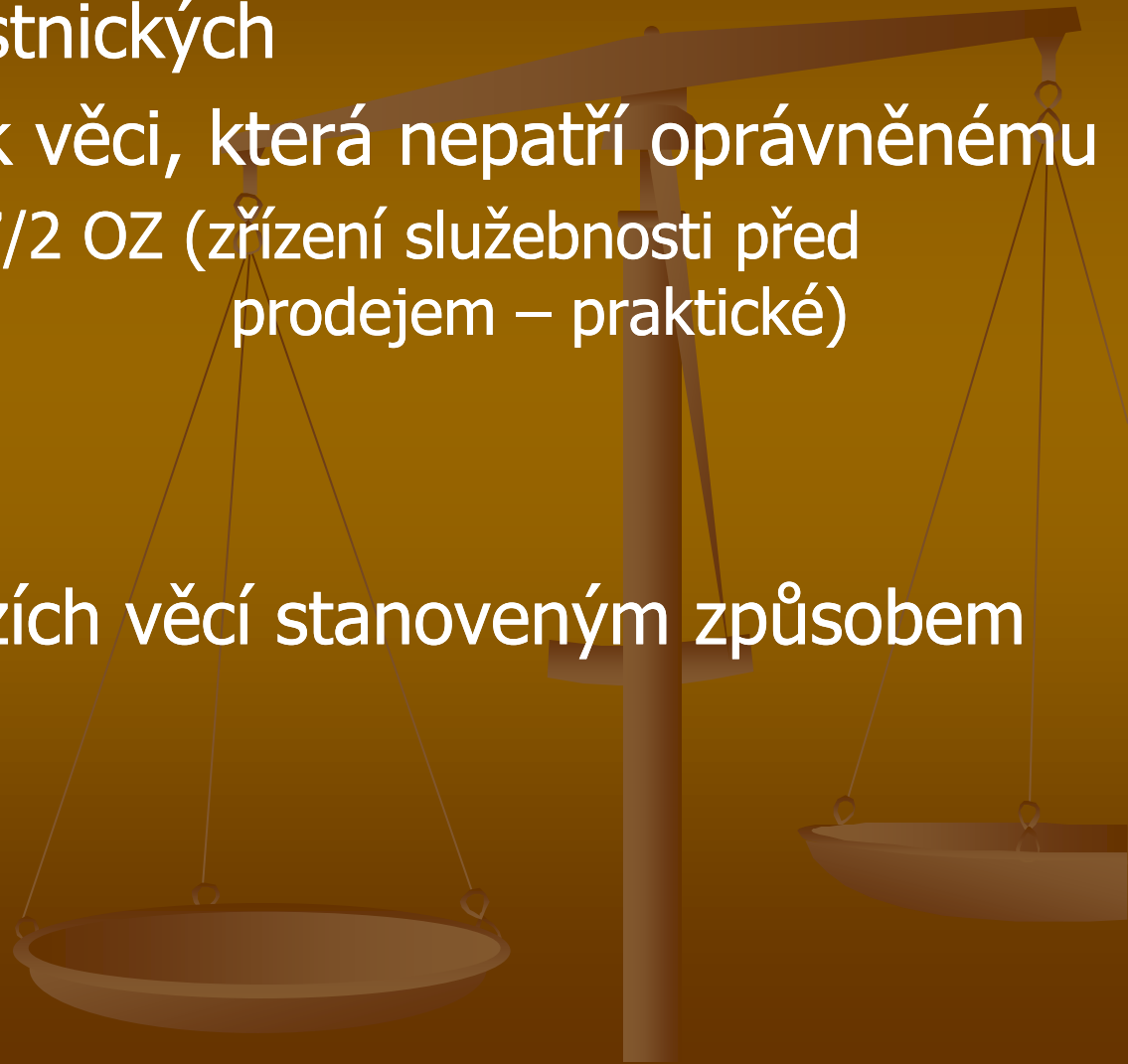
Obsah bytového vlastnictví

- Právo držby
- Právo užívací
- Dispoziční oprávnění
- Právo a povinnosti účasti na správě domu
 - Vlastníci se podílejí poměrně dle velikosti svých podílů
 - Povinný vznik společenství vlastníků jednotek




Věcná práva k věci cizí

- Odlišná od práv vlastnických
 - K věci cizí = jen k věci, která nepatří oprávněnému
 - Výjimka – § 1257/2 OZ (zřízení služebnosti před prodejem – praktické)
- Část III. OZ
- Taxativní vymezení
- Umožňují užívání cizích věcí stanoveným způsobem

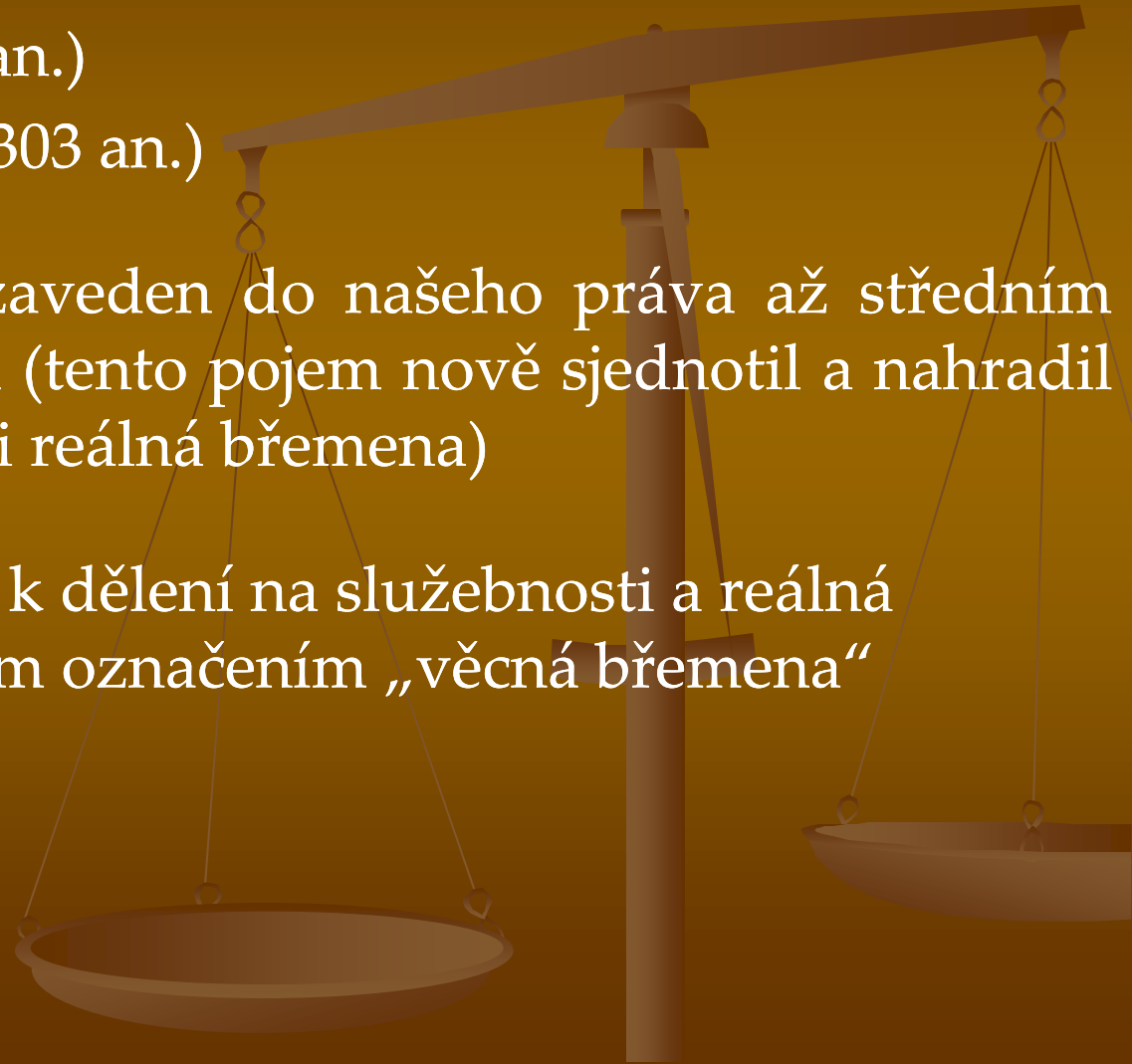


Věcná práva k věci cizí

- Pro lepší hospodářské využití věci
 - Právo stavby
 - Věcná břemena
 - Pro plnění zajišťovací funkce
 - Právo zástavní
 - Právo podzástavní
 - Právo zadržovací
 - Další věcná práva
 - Předkupní právo
 - Výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje
 - Zákaz zastavení (zřízení či zatížení) § 1309/2 OZ
 - Zákaz zcizení (§ 1761 OZ)
- 

Věcná břemena

- *Za účelem dokonalejšího využití věci*
- **věcná břemena**
 - služebnosti (§ 1257 an.)
 - reálná břemena (§ 1303 an.)
- pojem *věcná břemena* zaveden do našeho práva až středním občanským zákoníkem (tento pojem nově sjednotil a nahradil dosavadní služebnosti i reálná břemena)
- NOZ: opětovný návrat k dělení na služebnosti a reálná břemena pod společným označením „věcná břemena“



služebnost

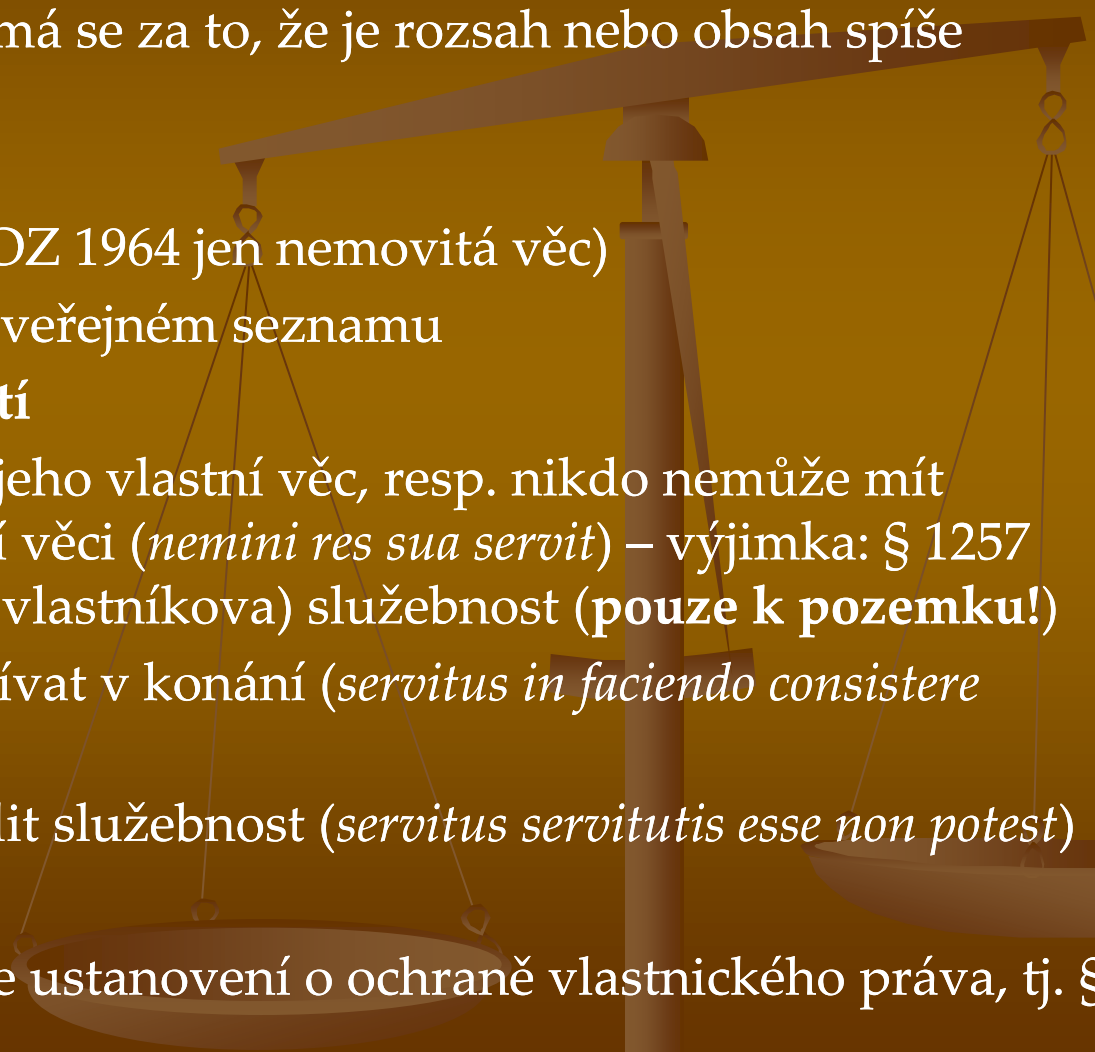
- **užívací věcné právo k věci cizí** (ale zároveň věc **nehmotná** – § 496 odst. 2) zajišťující oprávněnému subjektu **hospodářské využití** cizí věci
- **omezuje vlastníka věci ve prospěch někoho jiného** tak, že je povinen něco **trpět** či se něčeho **zdržet** – **pasivní povinnost** na rozdíl od reálného břemene (jsou však i výjimky – např. povinnost přispívat na úhradu nákladů spojených s užíváním služebné věci)
- věcné právo **sleduje právní osud zatížené věci** (spočívá na zatížené věci **lpí** bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem) – tím zaručuje oprávněnému subjektu **silnější oprávnění k cizí věci než právo obligační** (účinky *erga omnes*)
- **nutná existence cizí věci** (vlastní a cizí) a **alespoň dvou subjektů**, z nichž jeden je oprávněný ze služebnosti, druhý povinný (výjimka: § 1257 odst. 2)

■ služebnosti omezují vlastníka věci za účelem

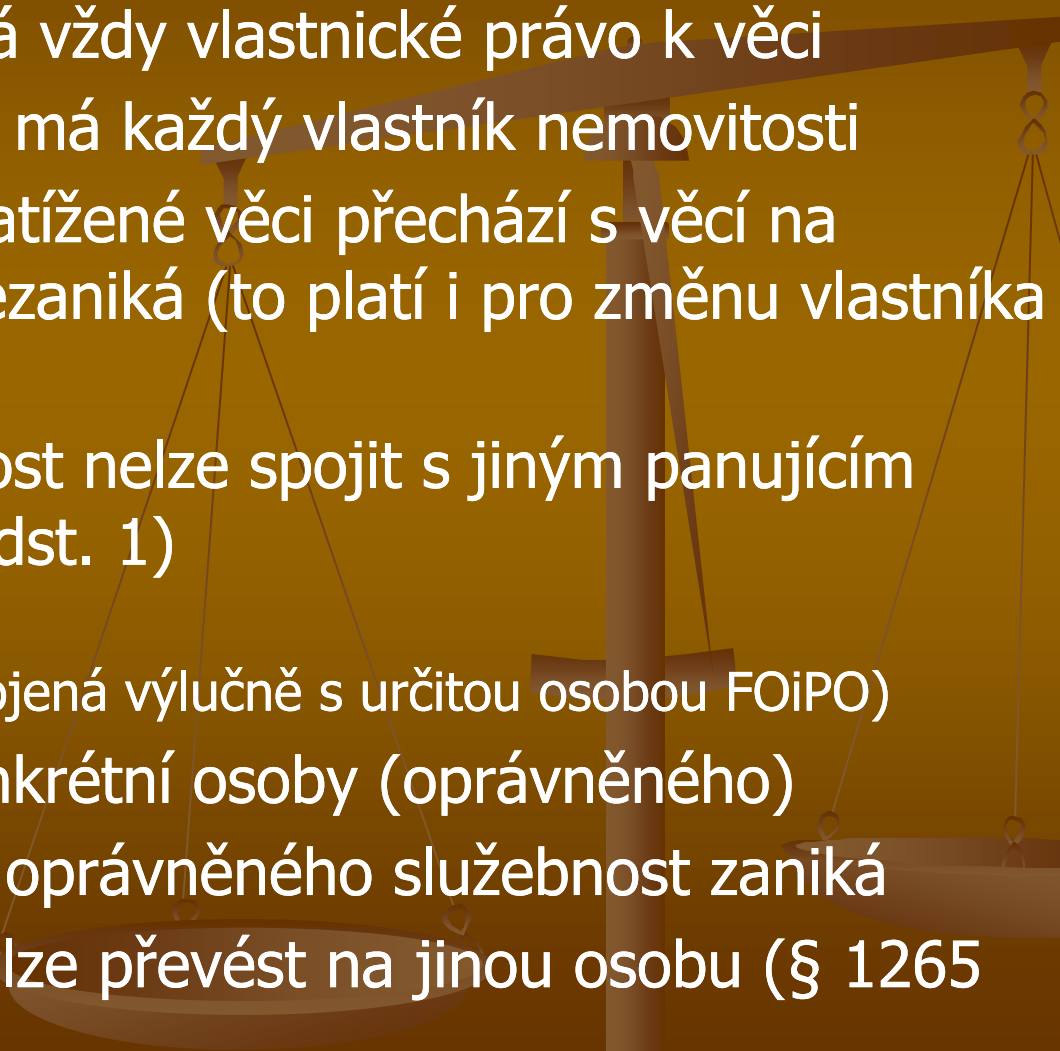
- prospěšnějšího využívání jiné věci jiným vlastníkem (služebnost *in rem*, tzv. pozemková služebnost) – např. přecházení přes jeden pozemek (zatížený, povinný) za účelem dosažení pozemku jiného (panujícího, oprávněného)
- jiného prospěchu určité fyzické nebo právnické osoby z takové věci bez ohledu na případné vlastnictví jiné věci (služebnost *in personam*, tzv. osobní služebnost) – např. užívání bytu určitou osobou

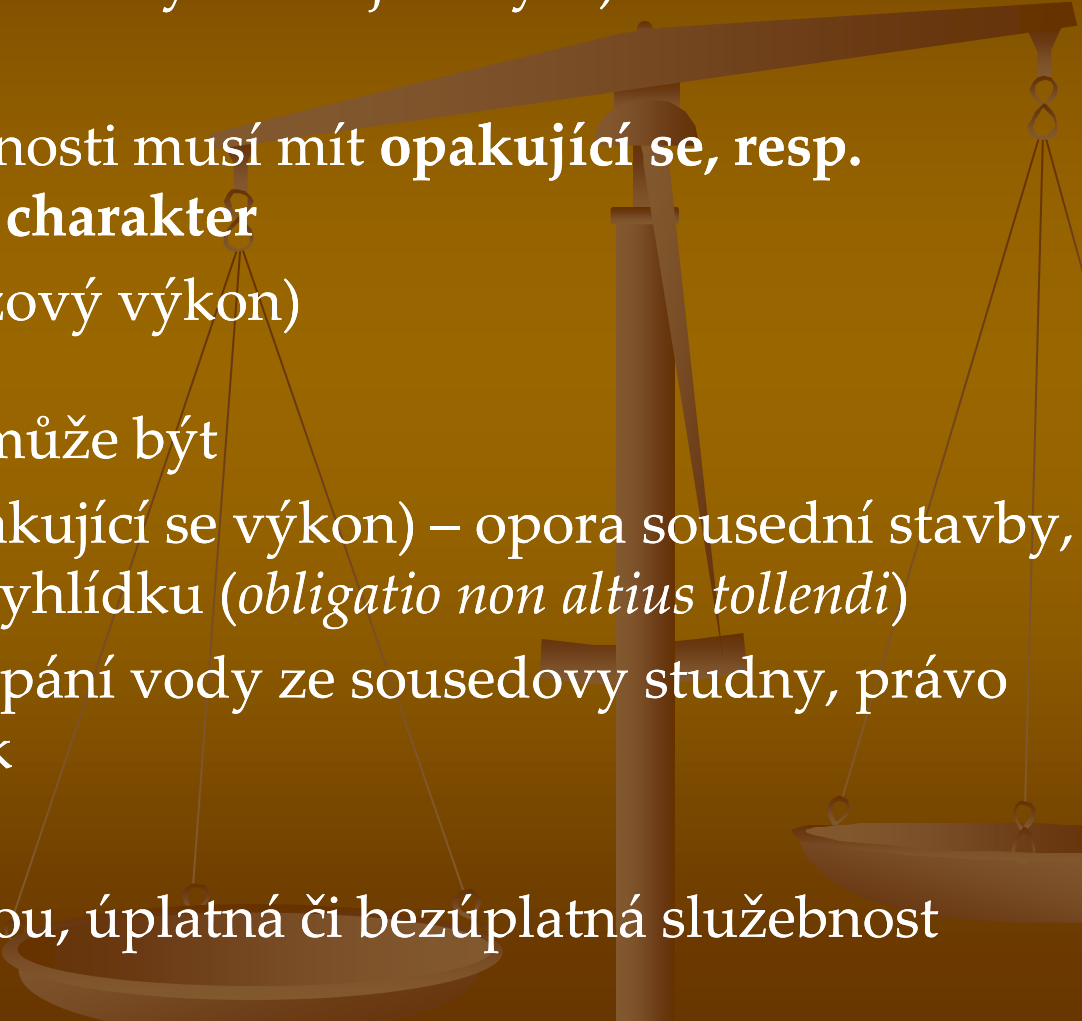
■ obsah služebnosti

- strpění (*pati*) – např. strpění přecházení přes pozemek vlastníka, strpění čerpání vody ze studny
- zdržení se něčeho (*omittere*) – např. zdržení se stavby na vlastním pozemku

- 
- **interpretační pravidlo k obsahu a rozsahu služebnosti (§ 1258)**
 - není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší
 - **zatížená věc**
 - movitá či nemovitá (dle OZ 1964 jen nemovitá věc)
 - zapsaná či nezapsaná ve veřejném seznamu
 - **tradiční principy služebností**
 - nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc, resp. nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci (*nemini res sua servit*) – výjimka: § 1257 odst. 2 – tzv. vlastnická (vlastníková) služebnost (**pouze k pozemku!**)
 - služebnost nemůže spočívat v konání (*servitus in faciendo consistere nequit*)
 - ke služebnosti nelze zřídit služebnost (*servitus servitutis esse non potest*)
 - **ochrana služebností**
 - § 1259 (obdobná aplikace ustanovení o ochraně vlastnického práva, tj. § 1040-1043)

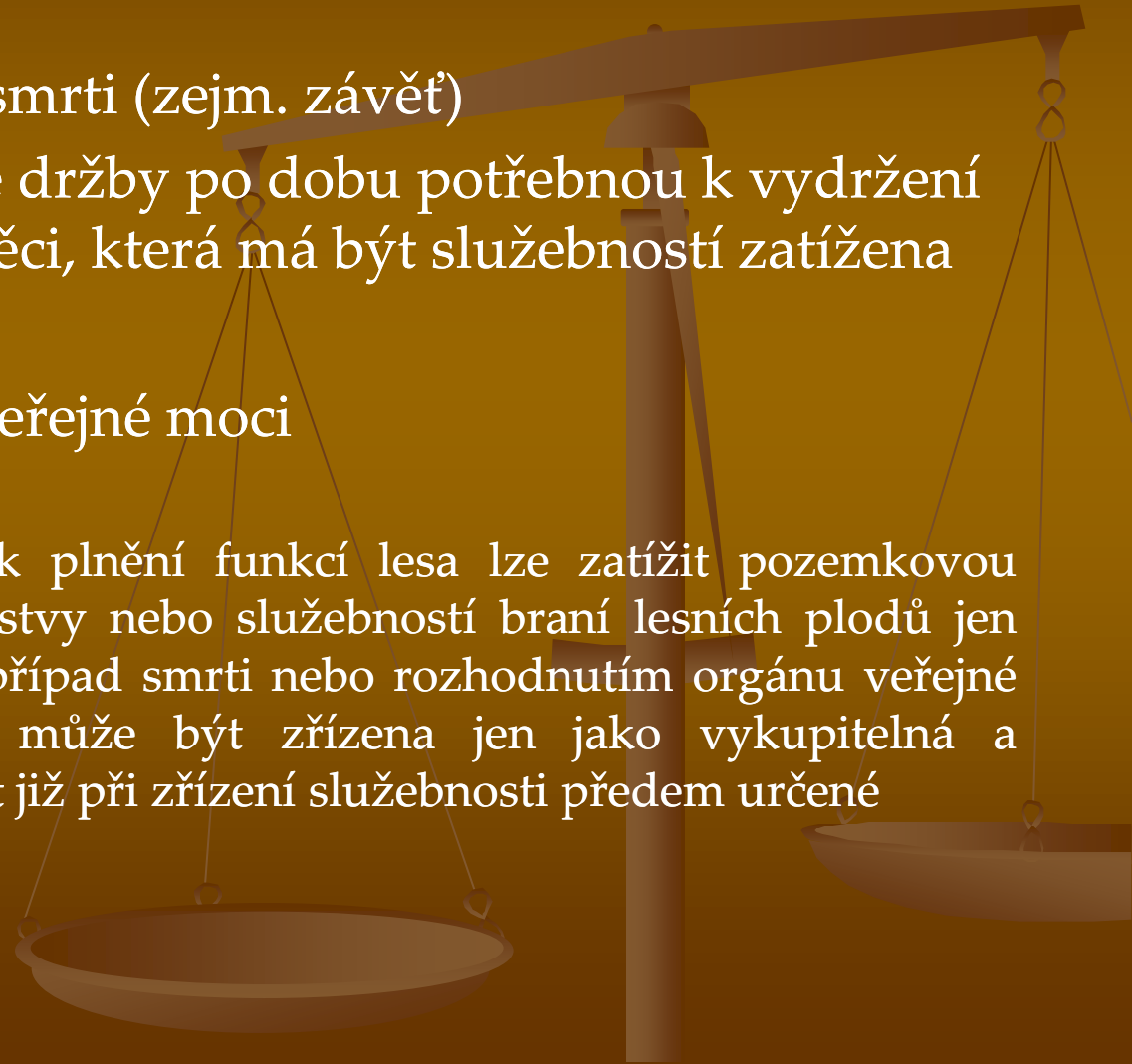
dělení služebností dle OZ

- **pozemková služebnost** (spojená s vlastnictvím určité věci)
 - oprávněný subjekt má vždy vlastnické právo k věci
 - uspokojí zájmy, které má každý vlastník nemovitosti
 - při změně vlastníka zatížené věci přechází s věcí na nového vlastníka a nezaniká (to platí i pro změnu vlastníka panující věci)
 - pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem (§ 1265 odst. 1)
 - **osobní služebnost** (spojená výlučně s určitou osobou FOiPO)
 - Uspokojuje zájmy konkrétní osoby (oprávněného)
 - při smrti nebo zániku oprávněného služebnost zaniká
 - osobní služebnost nelze převést na jinou osobu (§ 1265 odst. 2)
- 

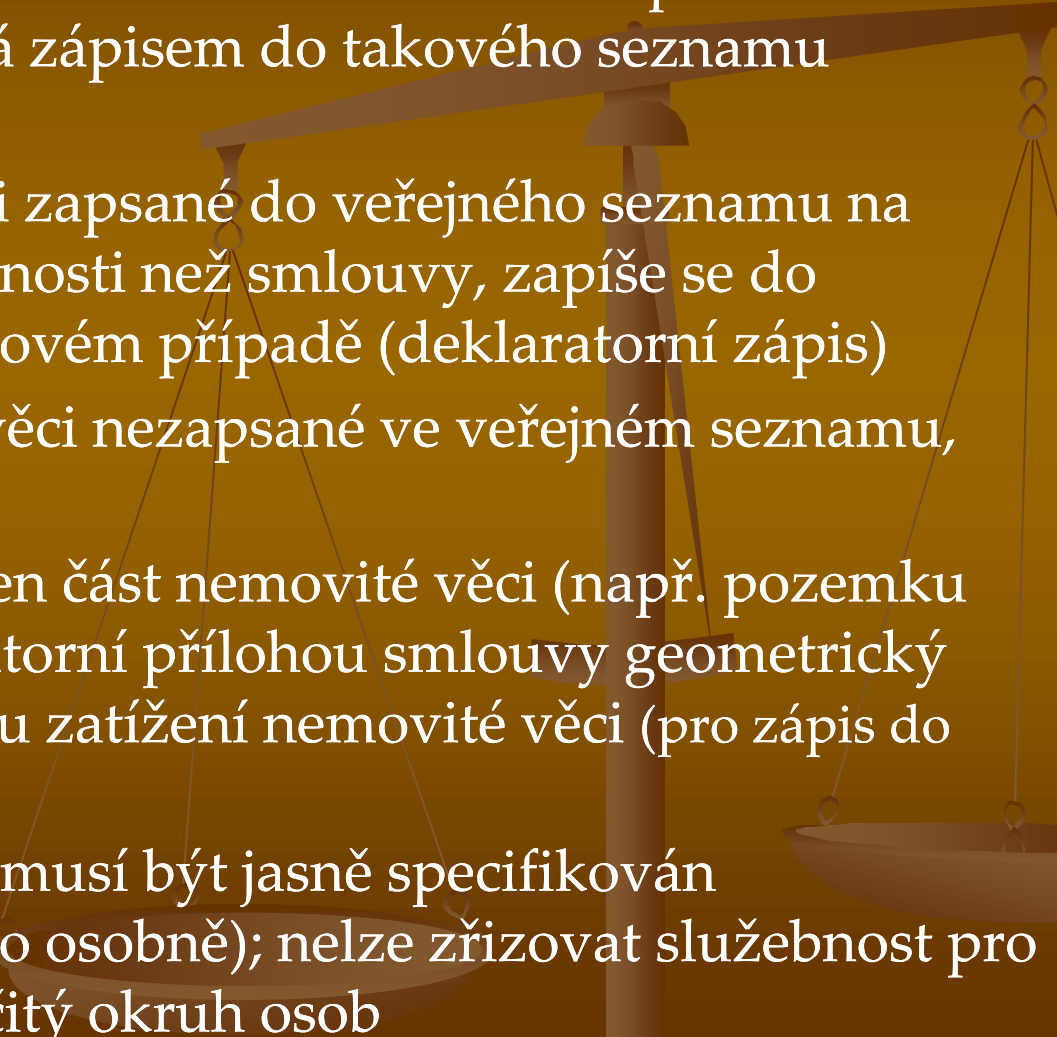
- 
- hospodářský význam zásadně stejný jako u práv obligačních (např. úplatná služebnost bytu a nájem bytu)
 - právo odpovídající služebnosti musí mít **opakující se, resp. dlouhodobý, popř. trvalý charakter** (není možný jednorázový výkon)
 - povinnost ze služebnosti může být
 - **trvalá** (není možný opakující se výkon) – opora sousední stavby, povinnost nezastavět vyhlídku (*obligatio non altius tollendi*)
 - **opakovaná** – právo čerpání vody ze sousedovy studny, právo jízdy přes cizí pozemek
 - na dobu určitou či neurčitou, úplatná či bezúplatná služebnost apod.

Vznik služebnosti

- smlouvou
 - pořízením pro případ smrti (zejm. závěť)
 - vydržením (na základě držby po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena
 - ze zákona (*ex lege*)
 - rozhodnutím orgánu veřejné moci
- § 1261: 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 určené



smlouva

- pro formu smlouvy je důležitá povaha zatížené věci (srov. § 560)
 - 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)
 - oprávněný ze služebnosti musí být jasně specifikován (vlastnictvím jiné věci nebo osobně); nelze zřizovat služebnost pro neurčité osoby nebo neurčitý okruh osob
- 

vydržení

- 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)

Rozhodnutím orgánu veřejné moci

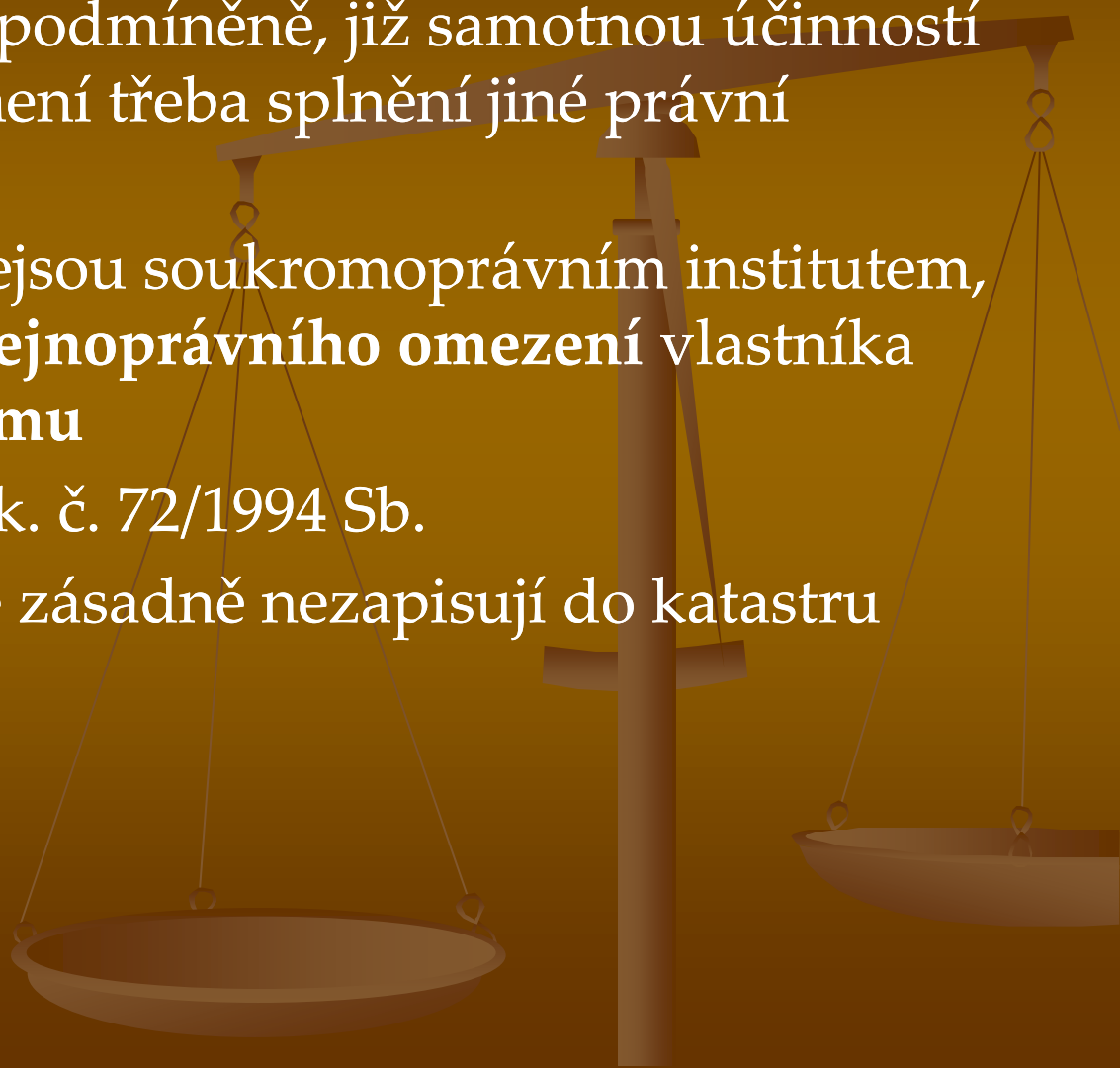
- soud, správní orgán (např. stavební úřad)
- jen tehdy, je-li k tomu orgán veř. moci výslovně zmocněn zákonem (princip legality)

Příklady - 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

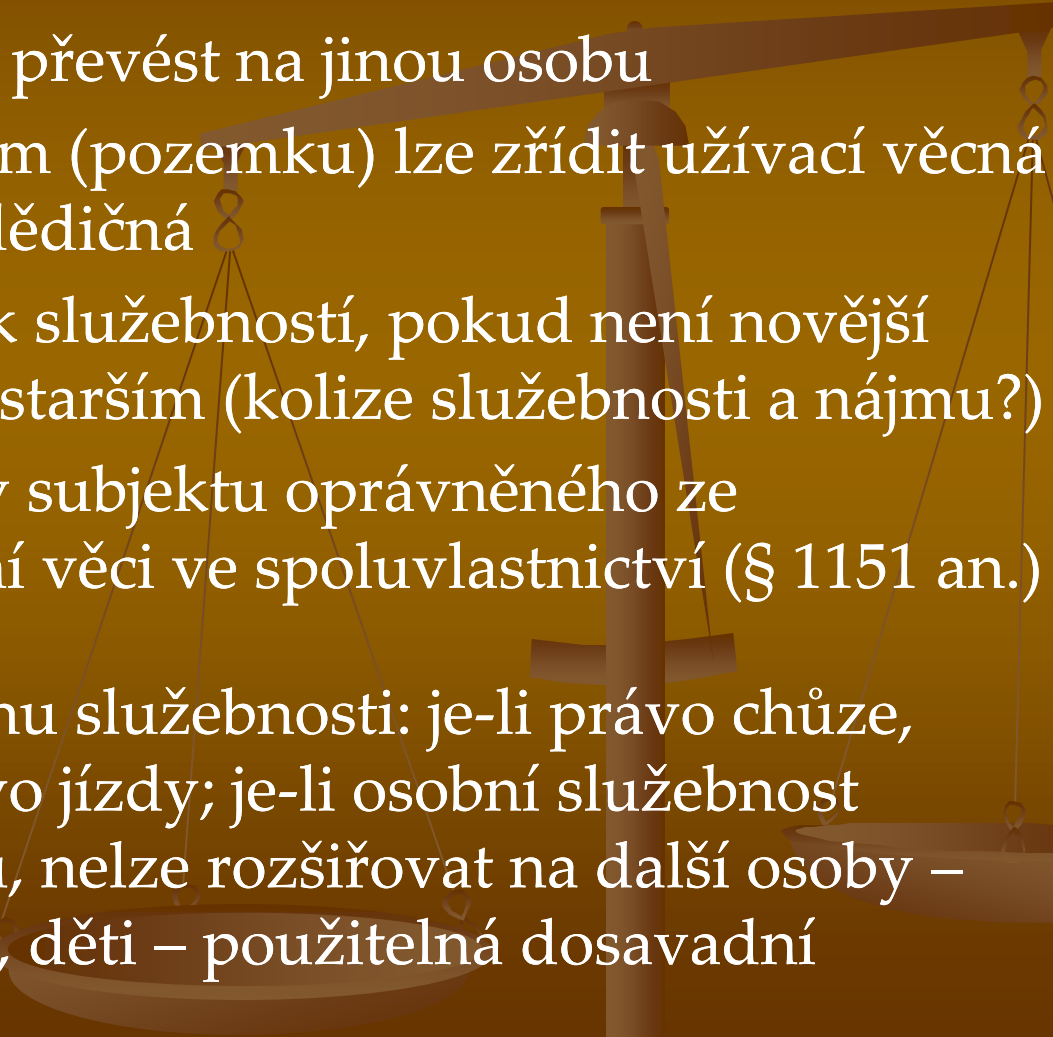
zákon (*ex lege*)

- služebnost vzniká nepodmíněně, již samotnou účinností právního předpisu (není třeba splnění jiné právní skutečnosti)
- 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!



právní poměry ze služebnosti

- primárně závisí na právním důvodu vzniku služebnosti (zejm. smlouva)
- služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu (má-li např. někdo právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup)
- oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet
- není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku
- služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku

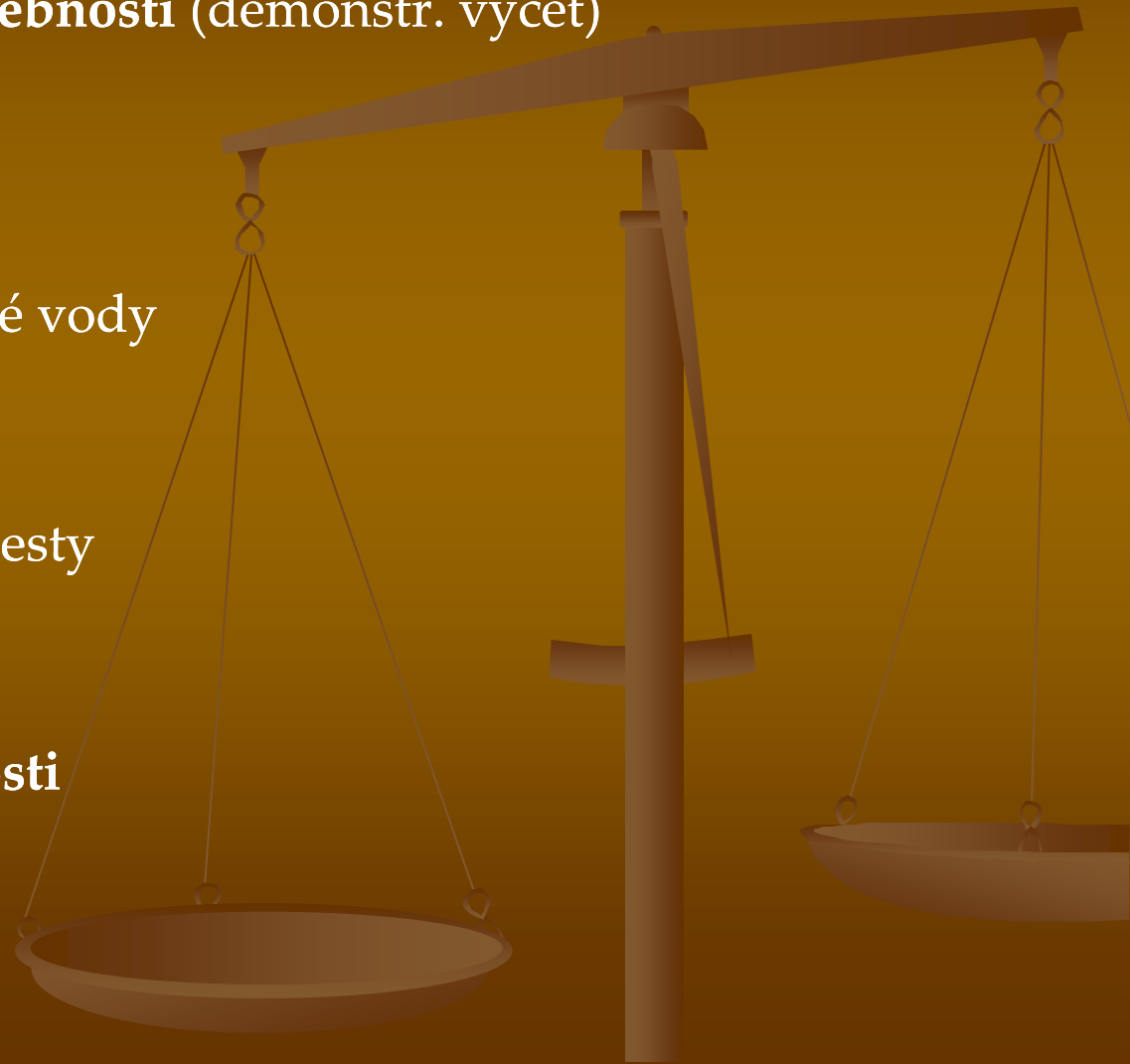
- 
- **pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem**
 - **osobní služebnost nelze převést na jinou osobu**
 - **k prostoru pod povrchem (pozemku) lze zřídit uživatí věcná práva jako zcizitelná a dědičná**
 - **k věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším (kolize služebnosti a nájmu?)**
 - **zvláštní úprava ochrany subjektu oprávněného ze služebnosti při rozdělení věci ve spoluvlastnictví (§ 1151 an.)**
 - **zákaz rozšiřování výkonu služebnosti: je-li právo chůze, nelze rozšiřovat na právo jízdy; je-li osobní služebnost zřízena pro jednu osobu, nelze rozšiřovat na další osoby – výjimky (např. manželé, děti – použitelná dosavadní judikatura NS)**

■ **některé pozemkové služebnosti (demonstr. výčet)**

- s. inženýrské sítě
- opora cizí stavby
- s. okapu
- právo na svod dešťové vody
- právo na vodu
- s. rozlivu
- s. stezky, průhonu a cesty
- právo pastvy

■ **některé osobní služebnosti**

- užívací právo
- poživací právo



Zánik služebnosti

■ obecné důvody zániku

- (jako u zániku závazků – např. smlouva, výpověď, uplynutí doby určité, zánik služebné věci atd.)

■ zvláštní důvody zániku

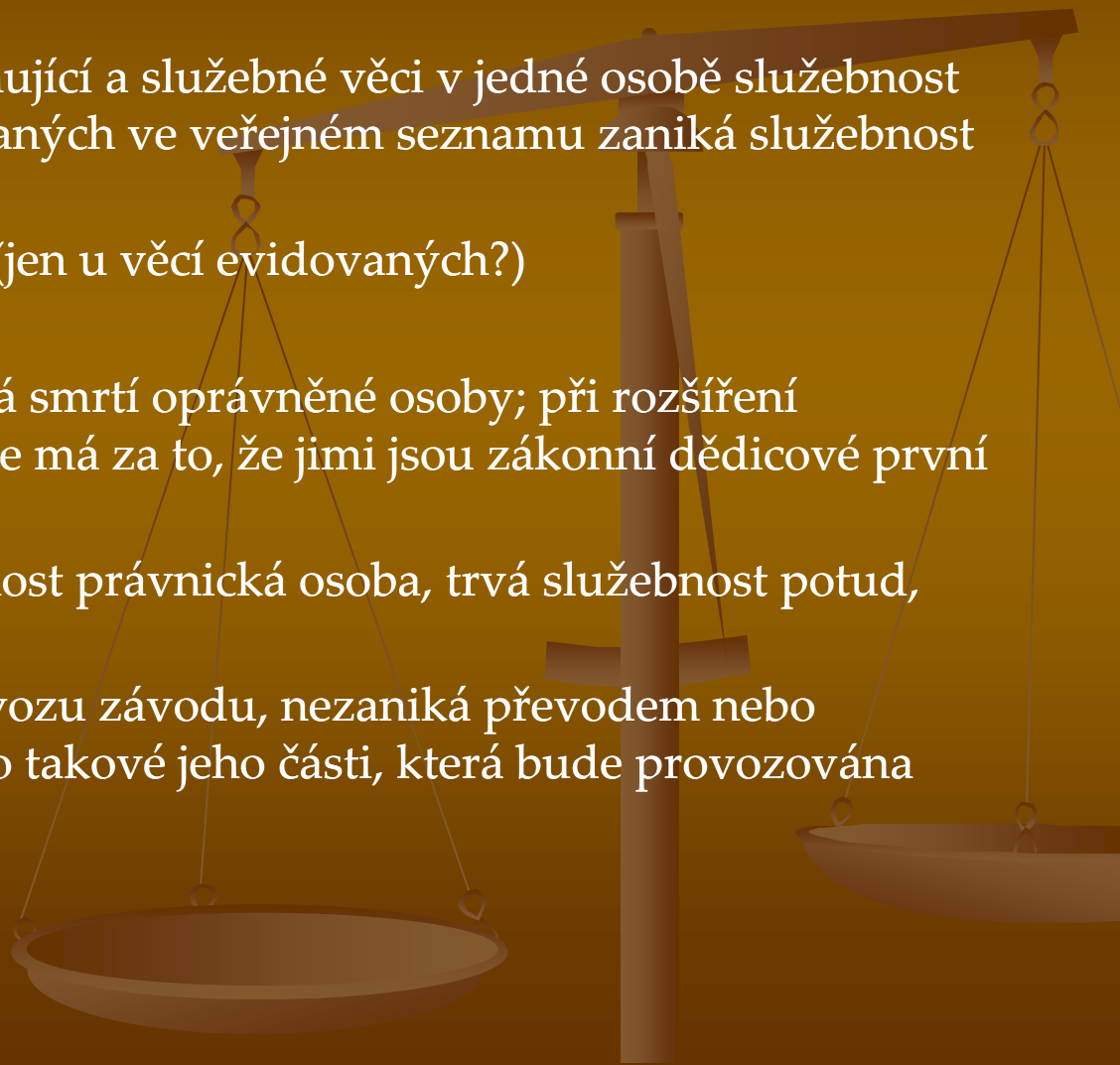
- služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služebná věc již **nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě** (v zásadě **nemožnost plnění** – zhoršení kvality služebného pozemku, trvalé zatopení služebného pozemku, vyschnutí studny)
- při trvalé změně vyvolávající **hrubý nepoměr** mezi 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)
- **dohodnou-li** se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu – extabulace (jinak služebnost zaniká již účinností smlouvy)
- **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

■ zvláštní úprava splynutí

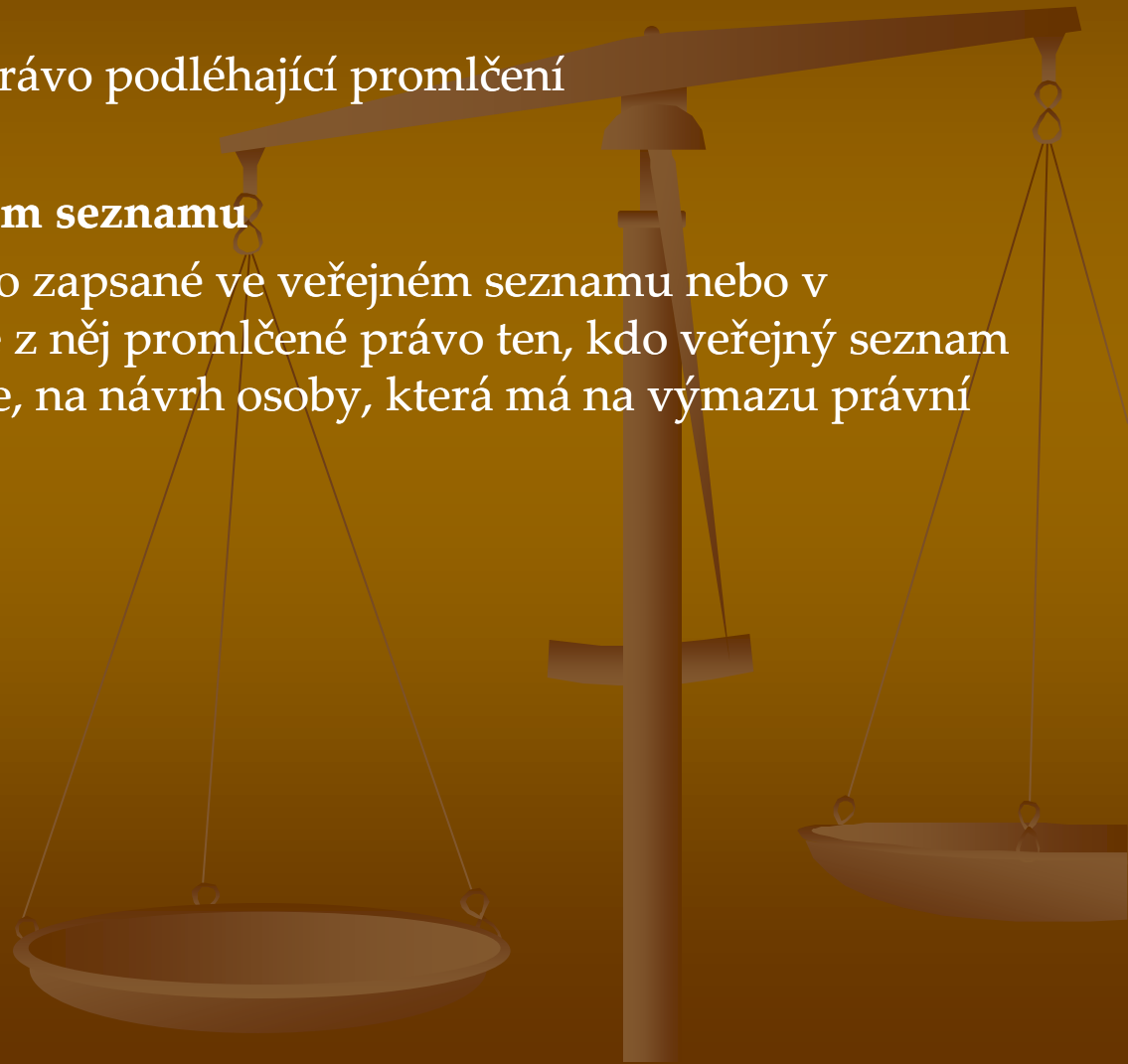
- spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká (u věcí evidovaných ve veřejném seznamu zaniká služebnost až výmazem)
- nejasný dosah pravidla (jen u věcí evidovaných?)

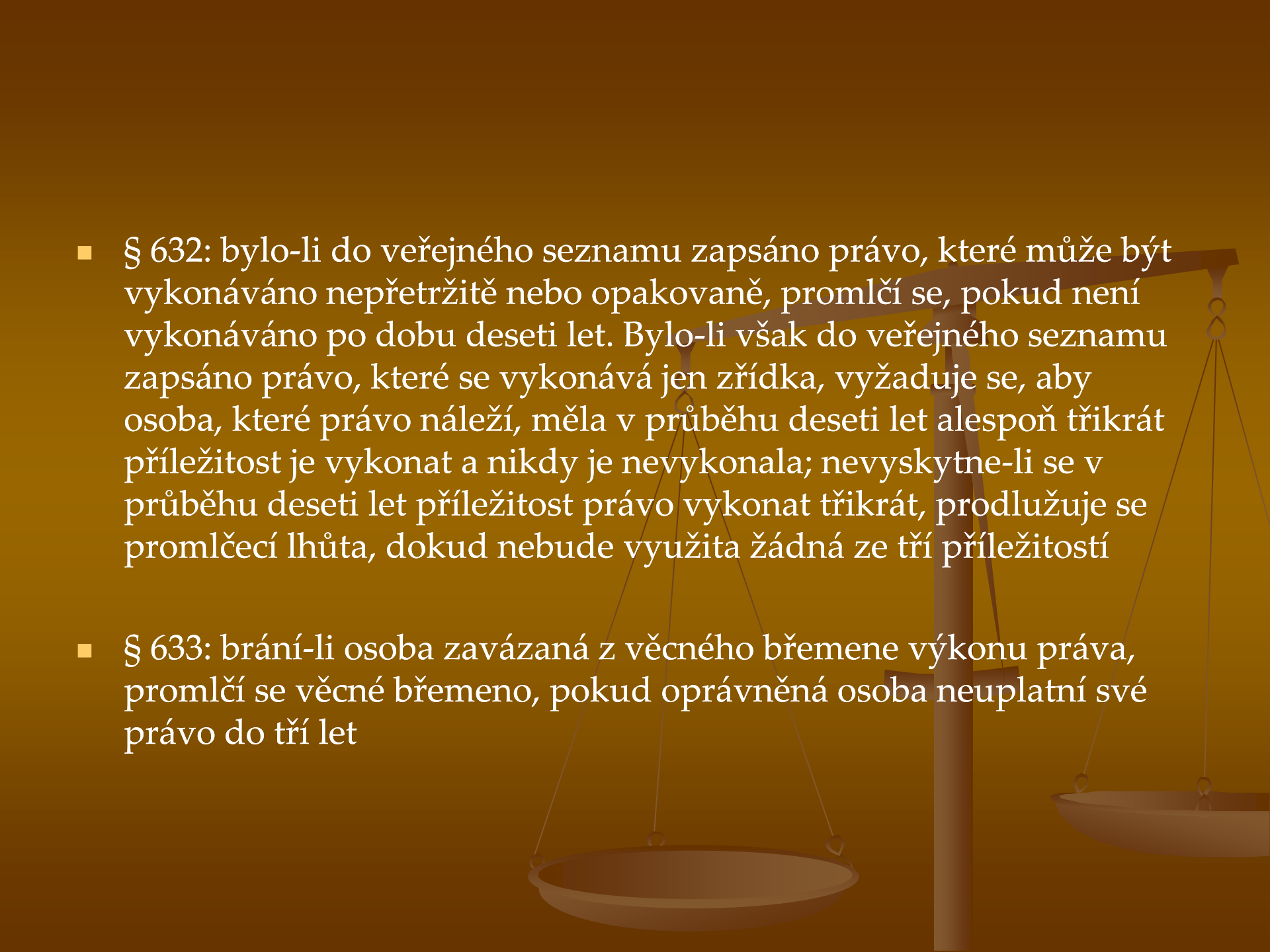
■ zánik osobní služebnosti

- 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**
 - služebnost: majetkové právo podléhající promlčení
- **práva evidovaná ve veřejném seznamu**
 - § 618: promlčí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, vymaže z něj promlčené právo ten, kdo veřejný seznam nebo rejstřík zástav vede, na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem
- **promlčení věcných břemen**
 - § 632 a 633

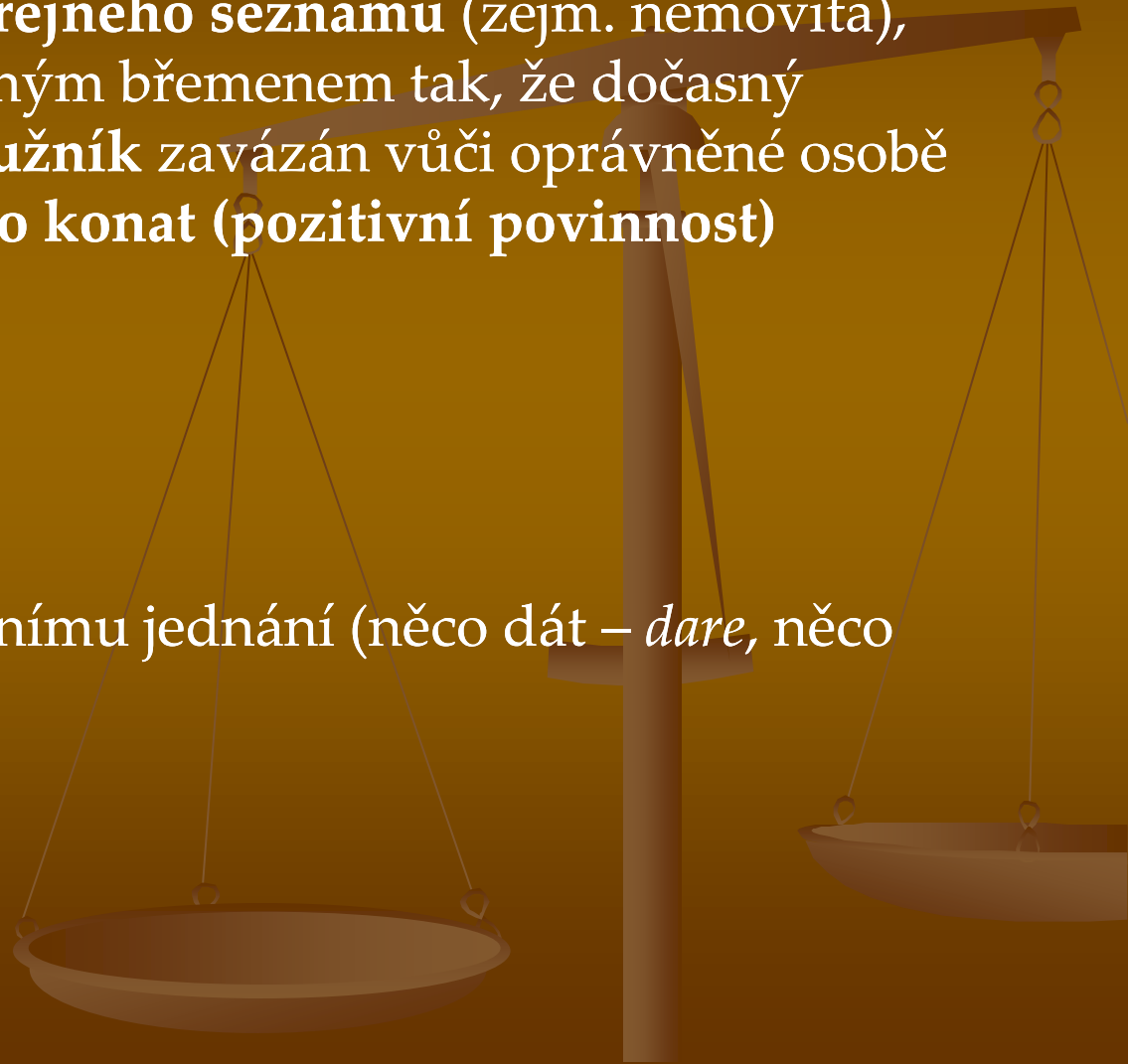


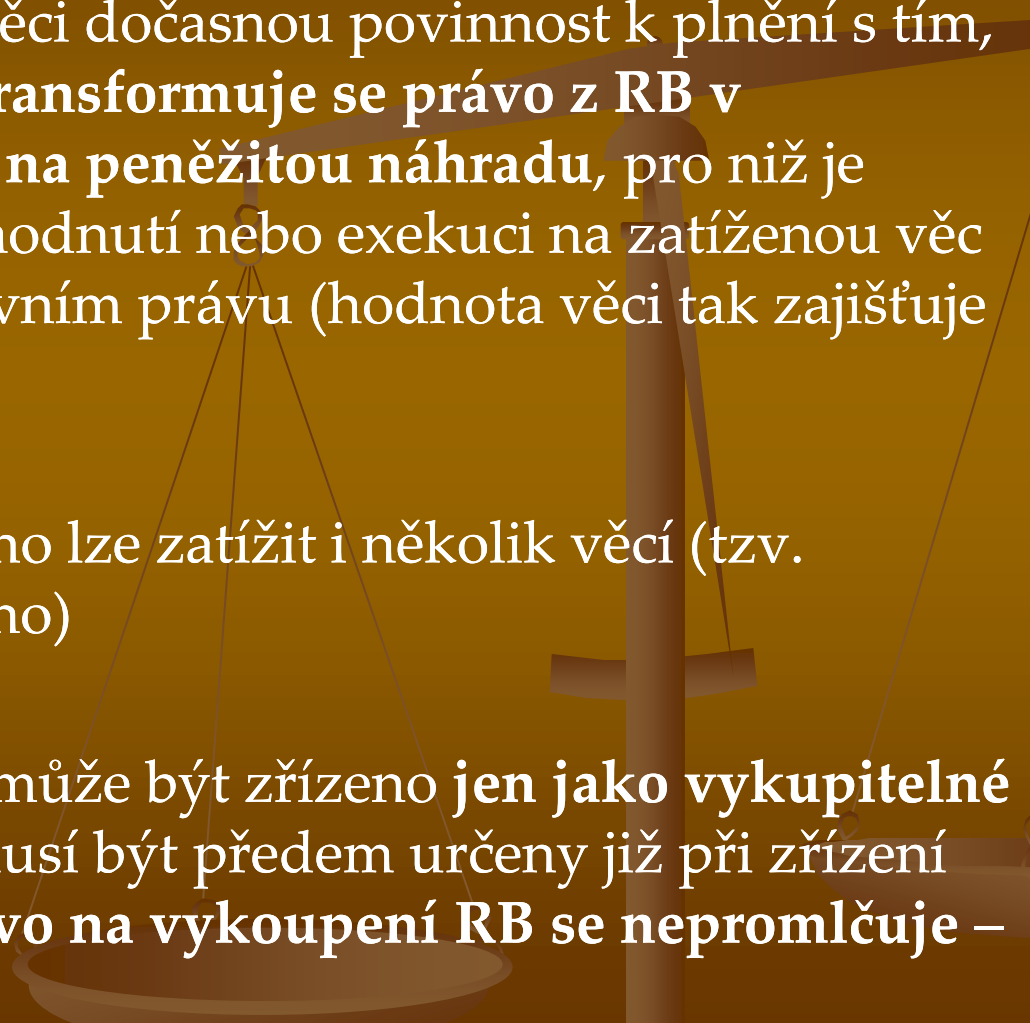
- 
- § 632: bylo-li do veřejného seznamu zapsáno právo, které může být vykonáváno nepřetržitě nebo opakovaně, promlčí se, pokud není vykonáváno po dobu deseti let. Bylo-li však do veřejného seznamu zapsáno právo, které se vykonává jen zřídka, vyžaduje se, aby osoba, které právo náleží, měla v průběhu deseti let alespoň třikrát příležitost je vykonat a nikdy je nevykonala; nevyskytne-li se v průběhu deseti let příležitost právo vykonat třikrát, prodlužuje se promlčecí lhůta, dokud nebude využita žádná ze tří příležitostí
 - § 633: brání-li osoba zavázaná z věcného břemene výkonu práva, promlčí se věcné břemeno, pokud oprávněná osoba neuplatní své právo do tří let

Reálná břemena

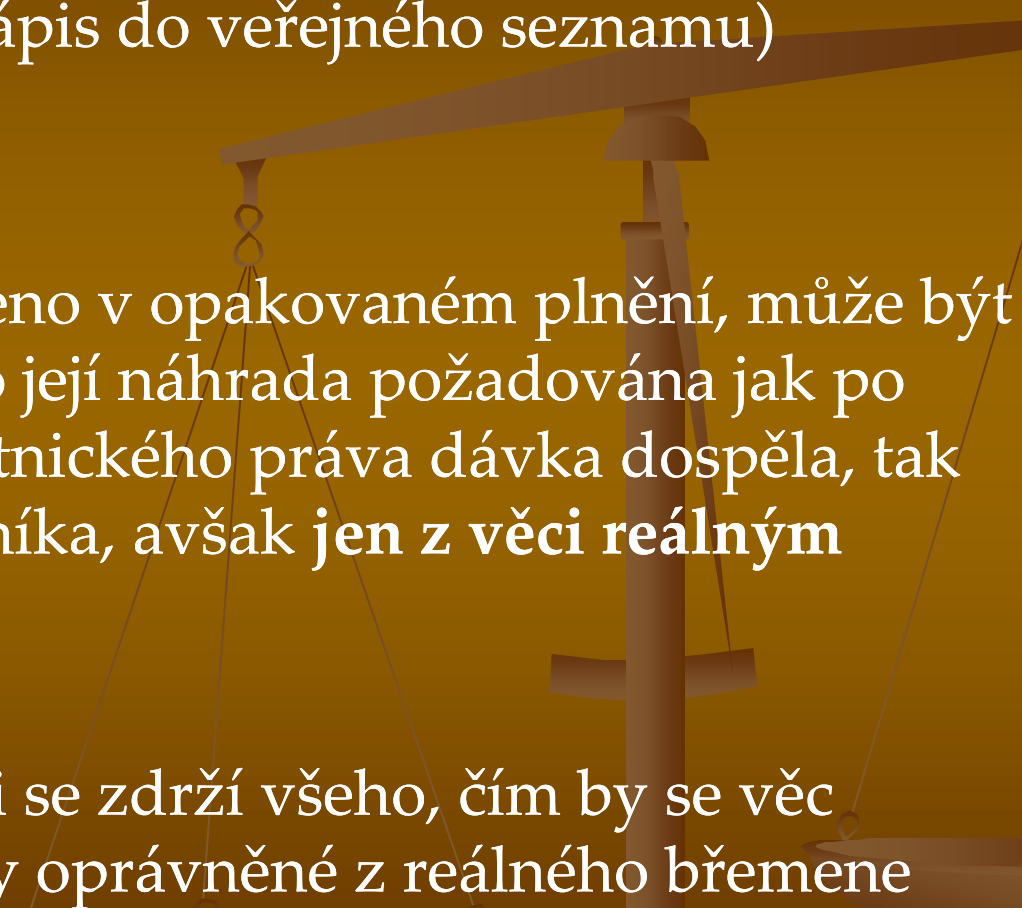
(§ 1303 an.)

- 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
 - povinnost k pozitivnímu jednání (něco dát – *dare*, něco konat – *facere*)



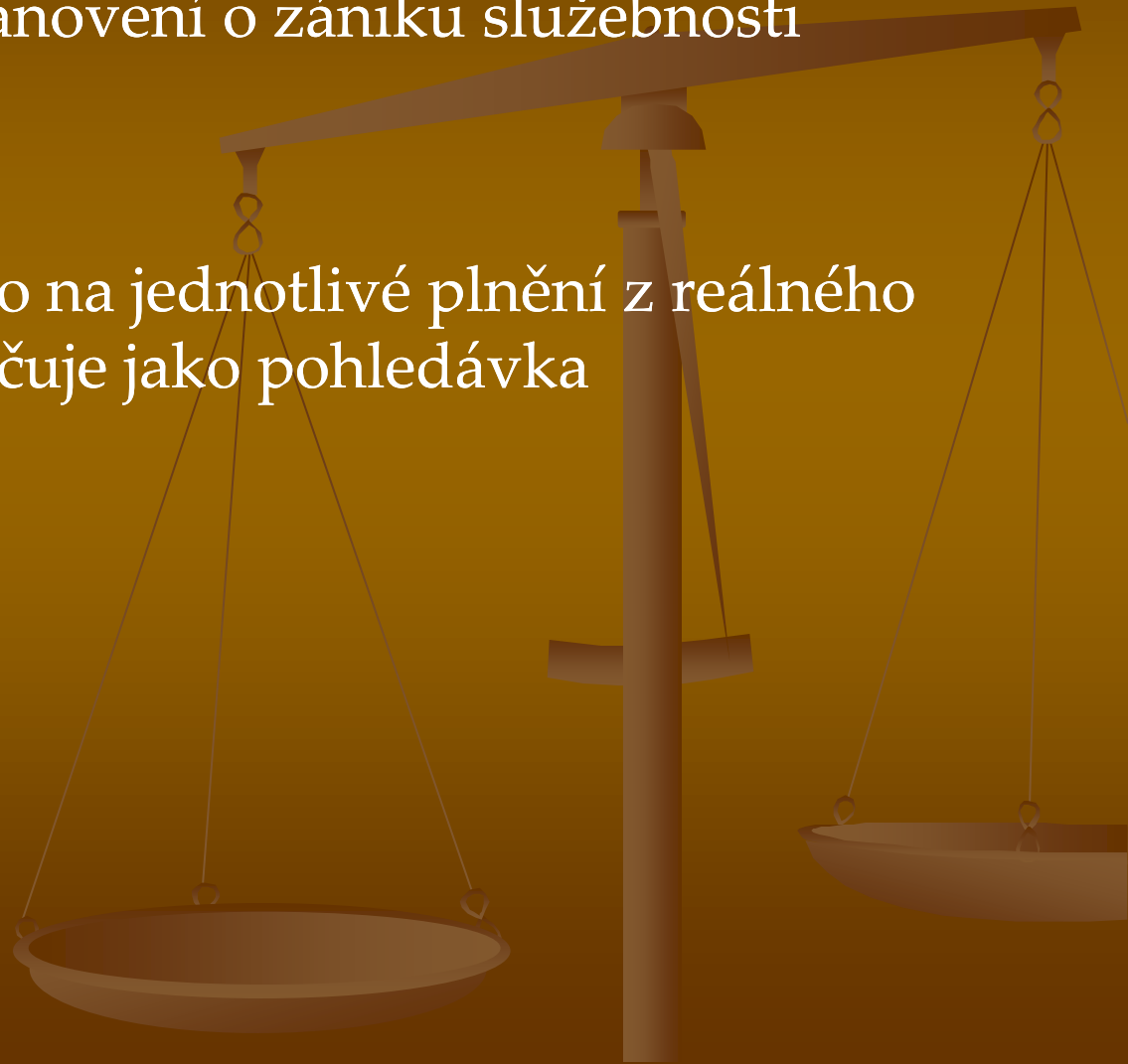
- 
- RB zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že **nebude-li plněno, transformuje se právo z RB v substituční oprávnění na peněžitou náhradu**, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou věc obdobně jako při zástavním právu (hodnota věci tak zajišťuje plnění z RB)
 - pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí (tzv. vespolečné reálné břemeno)
 - časově neomezené RB může být zřízeno **jen jako vykupitelné** a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene (**právo na vykoupení RB se nepromlčuje – § 614**)

vznik RB

- smlouva (nutný zápis do veřejného seznamu)
 - vydržení?
-
- záleží-li reálné břemeno v opakovaném plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak **jen z věci reálným břemenem zatížené**
 - vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene
- 

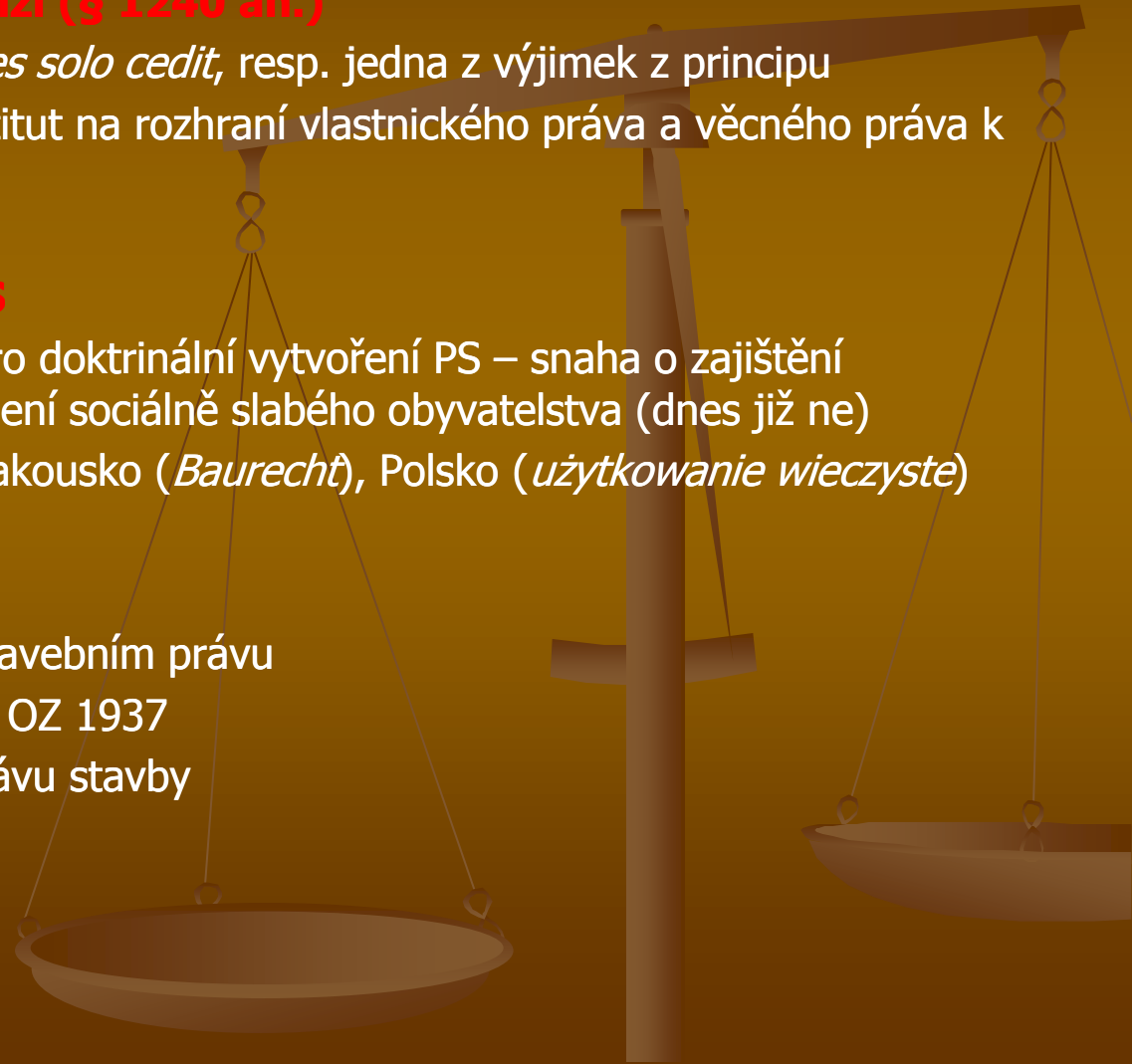
zánik RB

- platí obdobně ustanovení o zániku služebnosti
- **promlčení RB**
 - § 633 odst. 2: právo na jednotlivé plnění z reálného břemene se promlčuje jako pohledávka



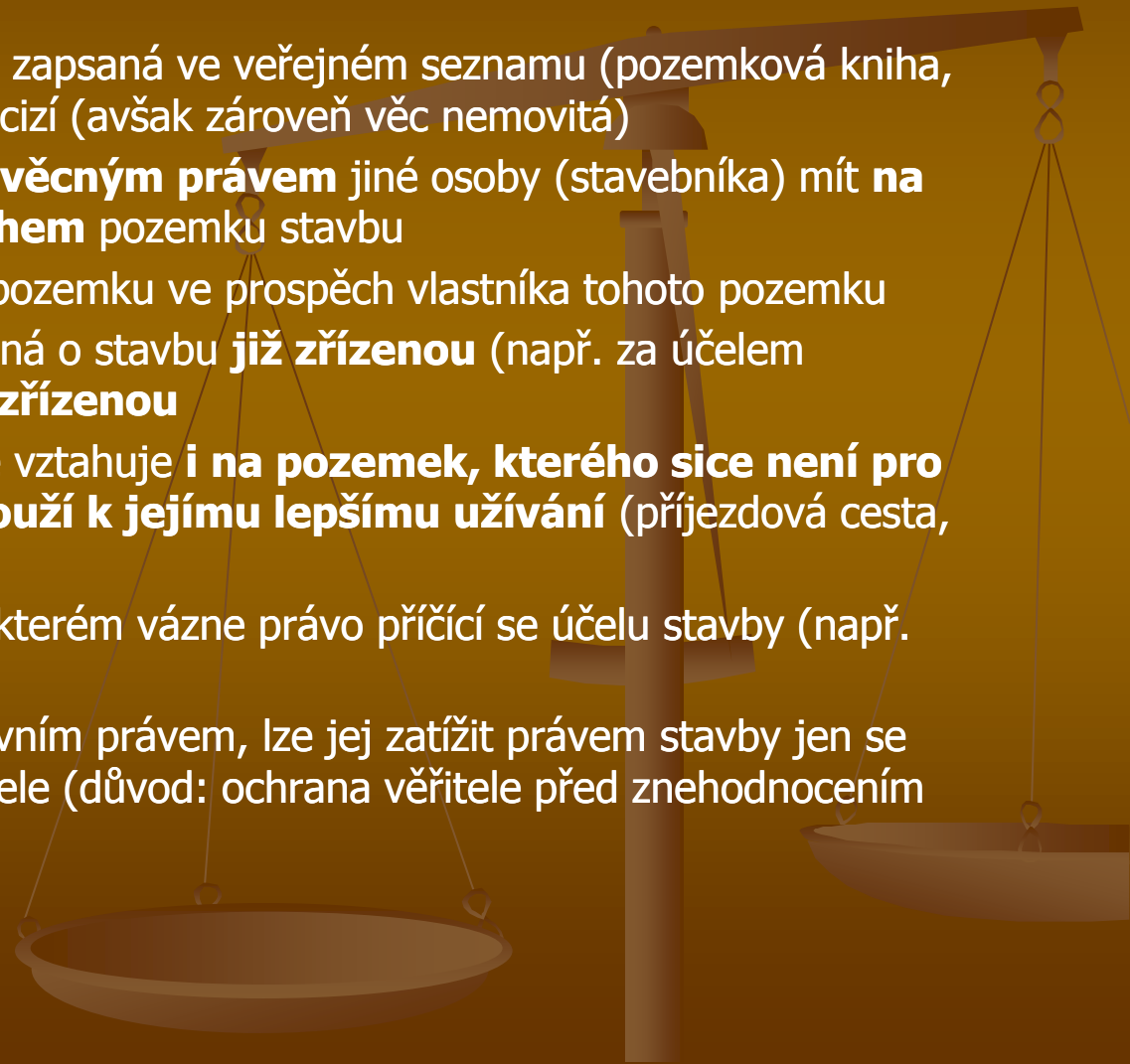
Právo stavby

- **uživací věcné právo k věci cizí (§ 1240 an.)**
 - doplnění principu *superficies solo cedit*, resp. jedna z výjimek z principu
 - sporná povaha práva – institut na rozhraní vlastnického práva a věcného práva k věci cizí
- **historické důvody vzniku PS**
 - původně sociální důvody pro doktrinní vytvoření PS – snaha o zajištění předpokladů pro levné bydlení sociálně slabého obyvatelstva (dnes již ne)
 - Německo (*Erbbaurecht*), Rakousko (*Baurecht*), Polsko (*użytkowanie wieczyste*)
- **dřívější úpravy**
 - zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu
 - § 241-259 vládního návrhu OZ 1937
 - zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
 - § 160-165 OZ 1950

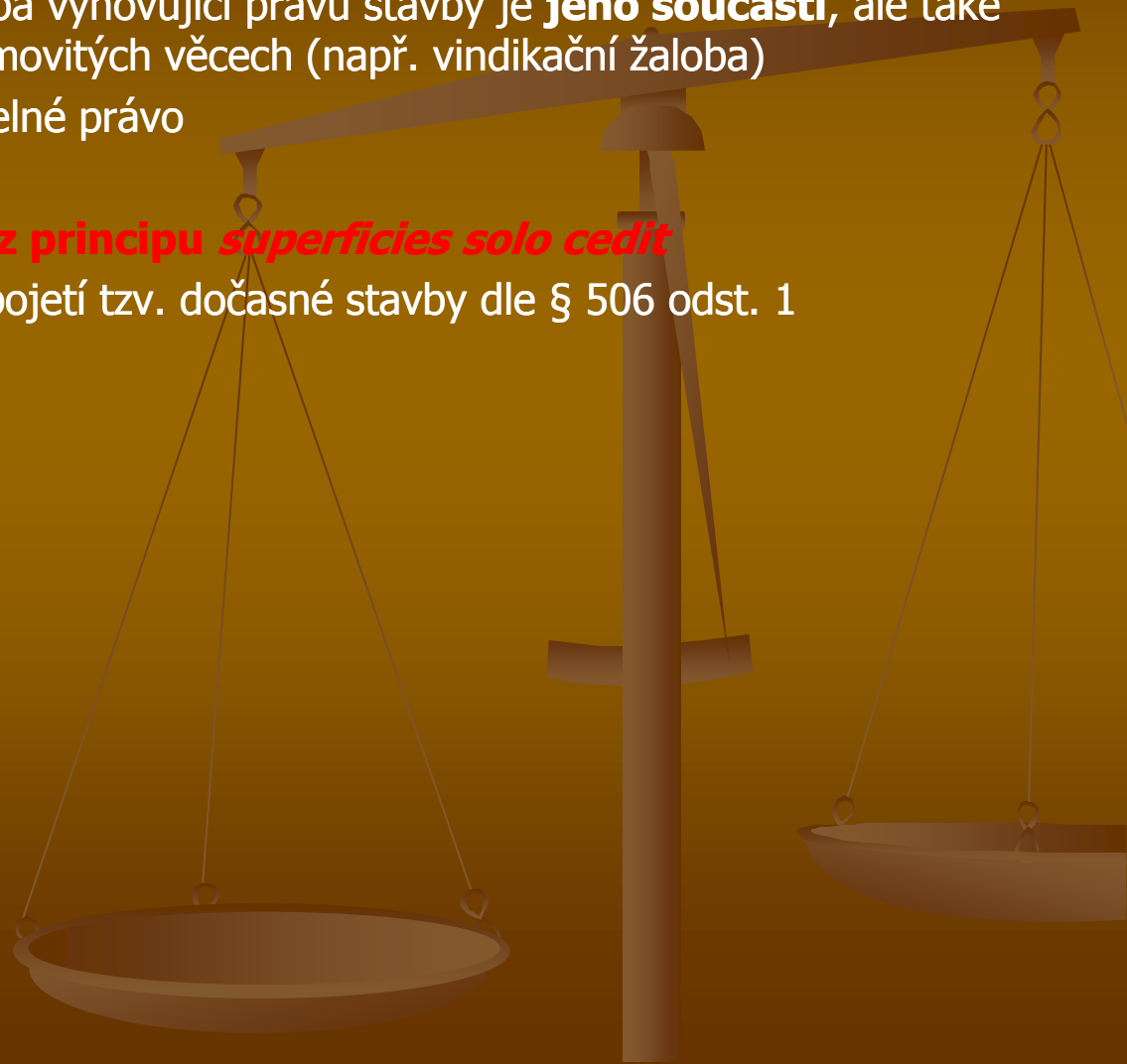


■ vymezení PS

- věcněprávní vada pozemku zapsaná ve veřejném seznamu (pozemková kniha, KN), tj. věcné právo k věci cizí (avšak zároveň věc nemovitá)
- pozemek může být zatížen **věcným právem** jiné osoby (stavebníka) mít **na povrchu** nebo **pod povrchem** pozemku stavbu
- PS nemůže být zřízeno na pozemku ve prospěch vlastníka tohoto pozemku
- nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu **již zřízenou** (např. za účelem rekonstrukce) či **dosud nezřízenou**
- může být zřízeno tak, že se vztahuje **i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání** (příjezdová cesta, manipulační plocha)
- nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby (např. služebnost cesty)
- je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele (důvod: ochrana věřitele před znehodnocením zástavy)



- PS je **věc nemovitá**. Stavba vyhovující právu stavby je **jeho součástí**, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech (např. vindikační žaloba)
- zcizitelné, děditelné, zatížitelné právo
- **vztah PS k jiným výjimkám z principu *superficies solo cedit***
 - problematické je zejména pojetí tzv. dočasné stavby dle § 506 odst. 1



- **subjekty PS**

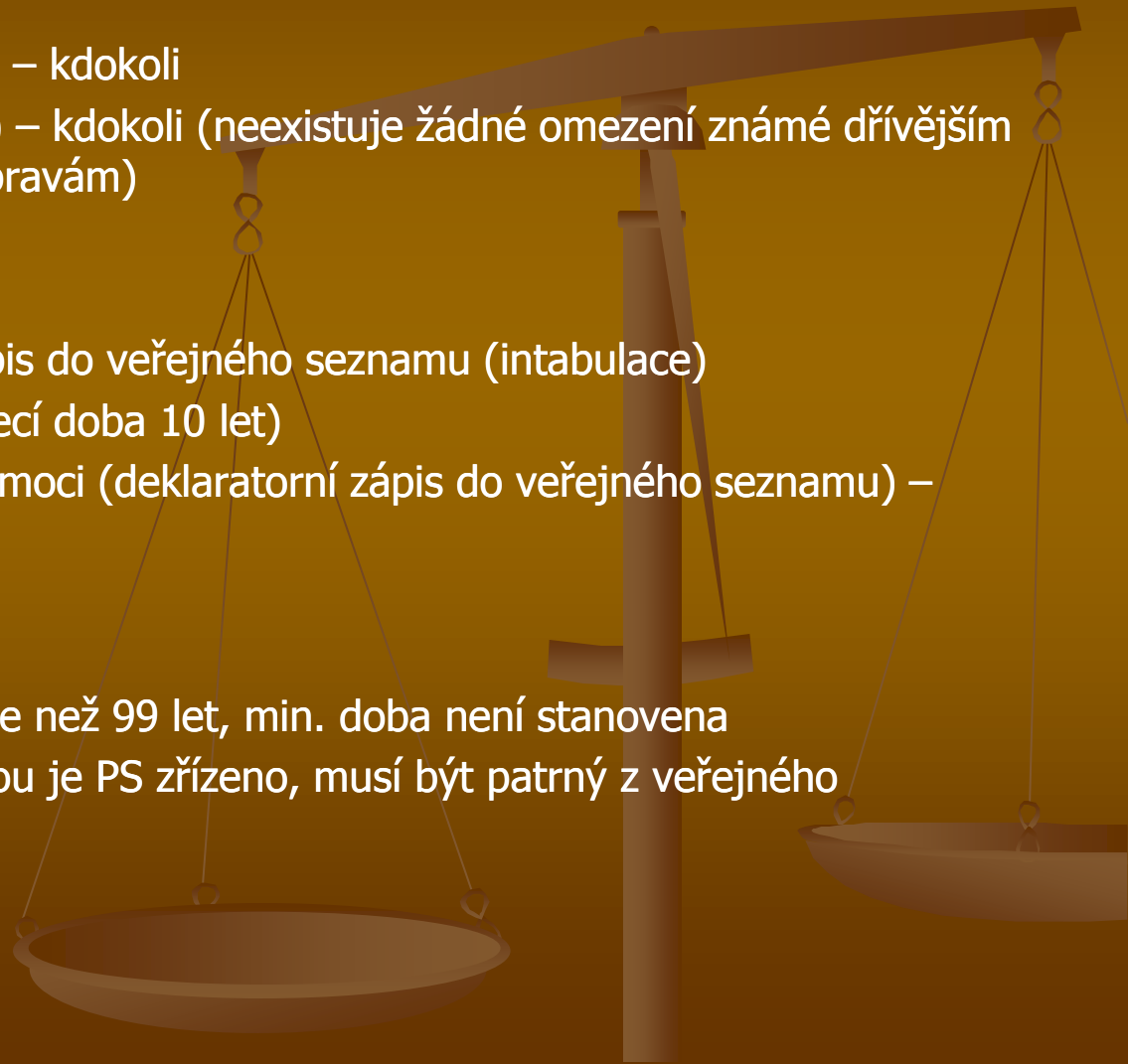
- stavebník (oprávněný z PS) – kdokoli
- vlastník pozemku (povinný) – kdokoli (neexistuje žádné omezení známé dřívějším či některým zahraničními úpravami)

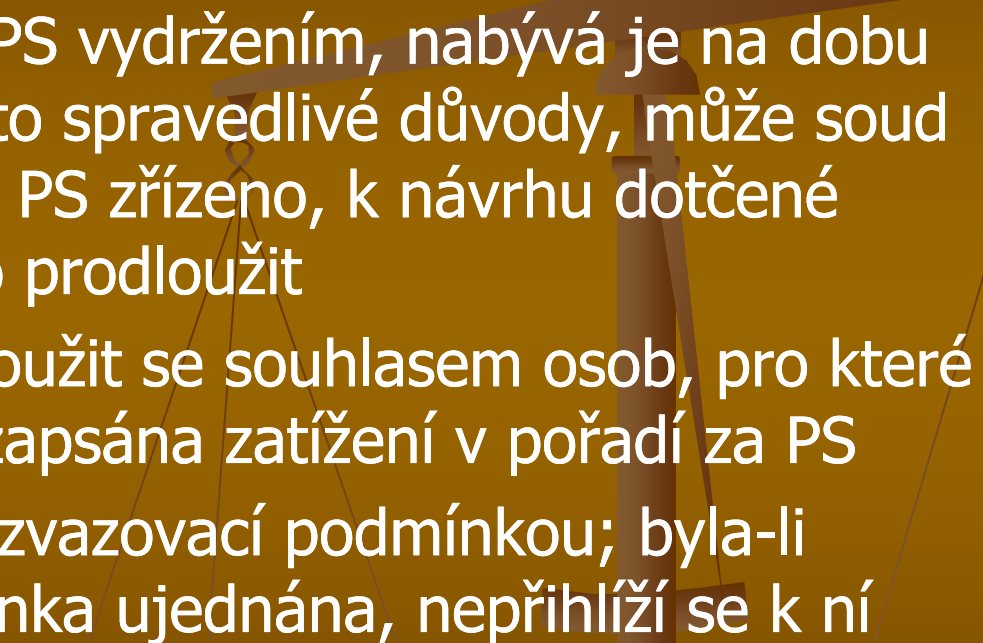
- **vznik PS**

- smlouva + konstitutivní zápis do veřejného seznamu (intabulace)
- vydržení (dobrá víra, vydržecí doba 10 let)
- rozhodnutí orgánu veřejné moci (deklaratorní zápis do veřejného seznamu) – např. § 1145

- **dočasnost**

- PS nesmí být zřízeno na více než 99 let, min. doba není stanovena
- poslední den doby, na kterou je PS zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu



- 
- nabyli-li stavebník PS vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je PS zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit
 - trvání PS lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za PS
 - PS nelze omezit rozvazovací podmínkou; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní

■ **úplatnost PS**

- PS může být zřízeno jako **úplatné či bezúplatné**
- úplata jako **jednorázové plnění či opětuující se dávky**
- bylo-li PS zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat (dříve „stavební činže“ či „stavebné“), zatěžuje PS jako reálné břemeno (zatěžuje tedy PS i po jeho převodu či přechodu na nového vlastníka)
- nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujedná-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz

■ **právní poměry z PS**

- co do stavby vyhovující PS má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého PS, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného
- smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby
- není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit
- vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě
- vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení PS, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení PS jen se souhlasem vlastníka pozemku
- stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k PS. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu

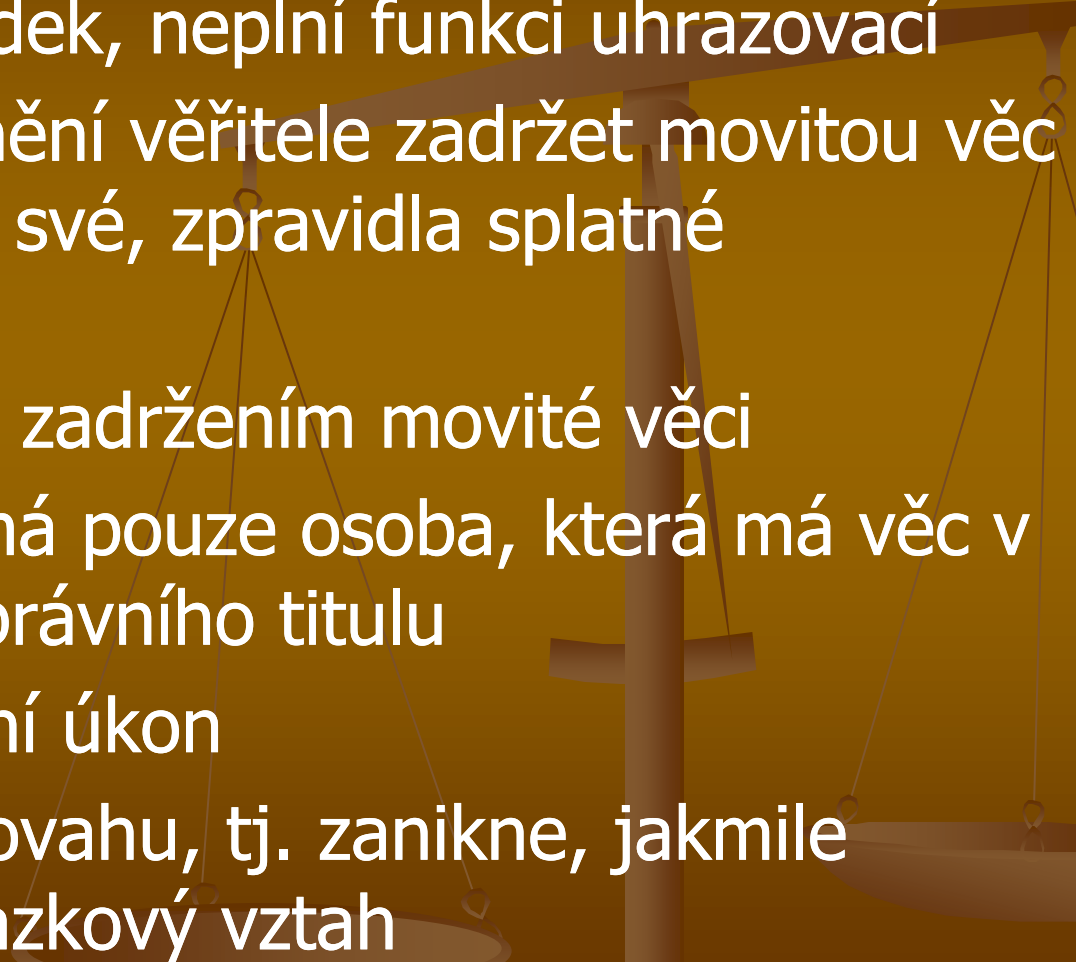
- **zánik PS**

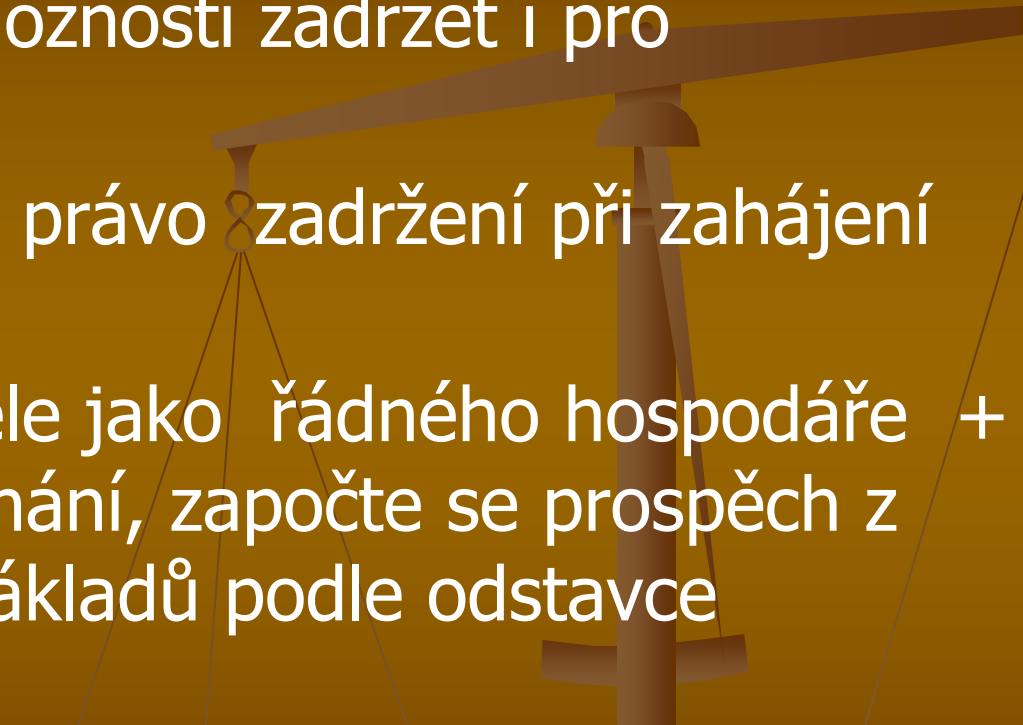
- není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku PS uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí **polovinu hodnoty stavby v době zániku PS**, ledaže si strany ujednají jinak
- zástavní a jiná práva váznoucí na PS **postihují náhradu**

- **zánik PS před uplynutím doby**

- zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu
- při zániku PS předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu PS vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k PS do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu PS vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem

Zadržovací (retenční) právo § 1395 OZ)

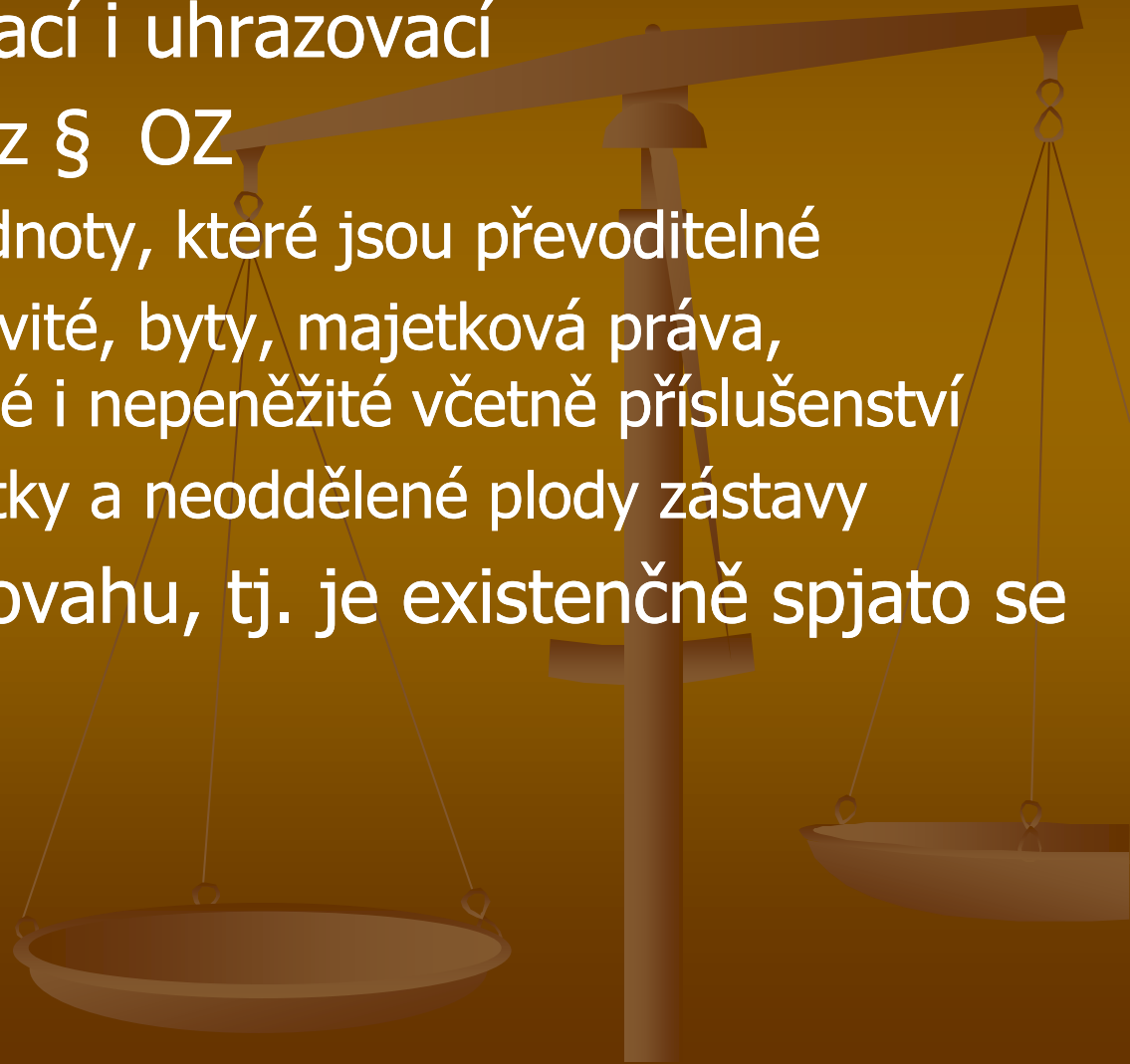
- Zajišťovací prostředek, neplní funkci uhrazovací
 - Představuje oprávnění věřitele zadržet movitou věc dlužníka k zajištění své, zpravidla splatné pohledávky
 - Vzniká svémocným zadržením movité věci
 - Zadržovací právo má pouze osoba, která má věc v držení na základě právního titulu
 - Jednostranný právní úkon
 - Má akcesorickou povahu, tj. zanikne, jakmile zanikne hlavní závazkový vztah
- 

- 
- § 1395 rozšíření možností zadržet i pro nesplatný dluh
 - § 1396 Zachováno právo zadržení při zahájení ins. řízení
 - § 1397 péče věřitele jako řádného hospodáře + není-li jiného ujednání, započte se prospěch z věci na náhradu nákladů podle odstavce (správně věty!) 1

tzn. případný výnos ze zadrženého předmětu jde do majetkové podstaty až po odečtení nákladů zadržitele

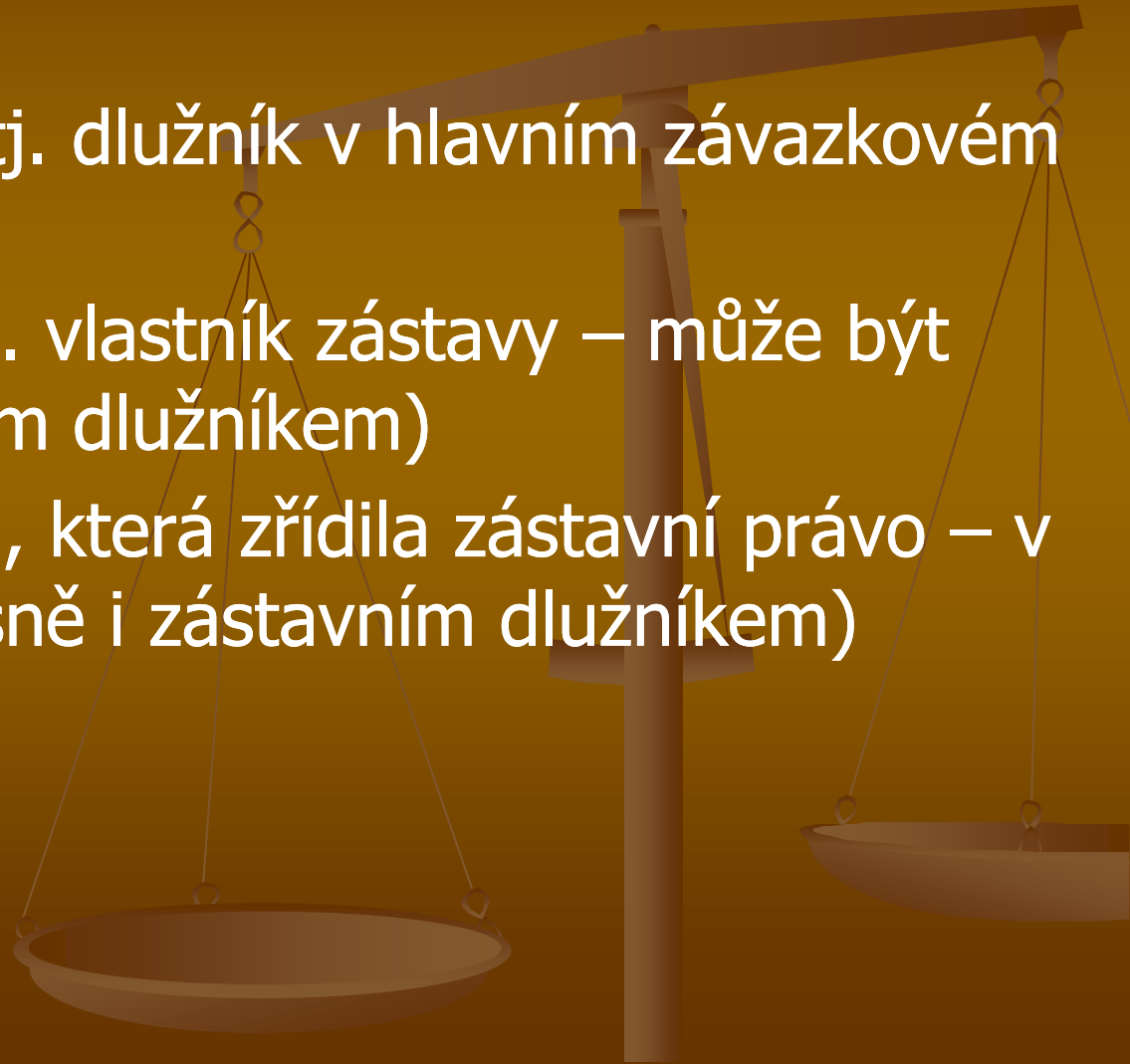
Zástavní právo

- Plní funkci zajišťovací i uhrazovací
- Předmět zástavy viz § 1292 OZ
 - Věci majetkové hodnoty, které jsou převoditelné
 - Věci movité i nemovité, byty, majetková práva, pohledávky peněžité i nepeněžité včetně příslušenství
 - Příslušenství přírůstky a neoddělené plody zástavy
- Má akcesorickou povahu, tj. je existenčně spjato se závazkem hlavním



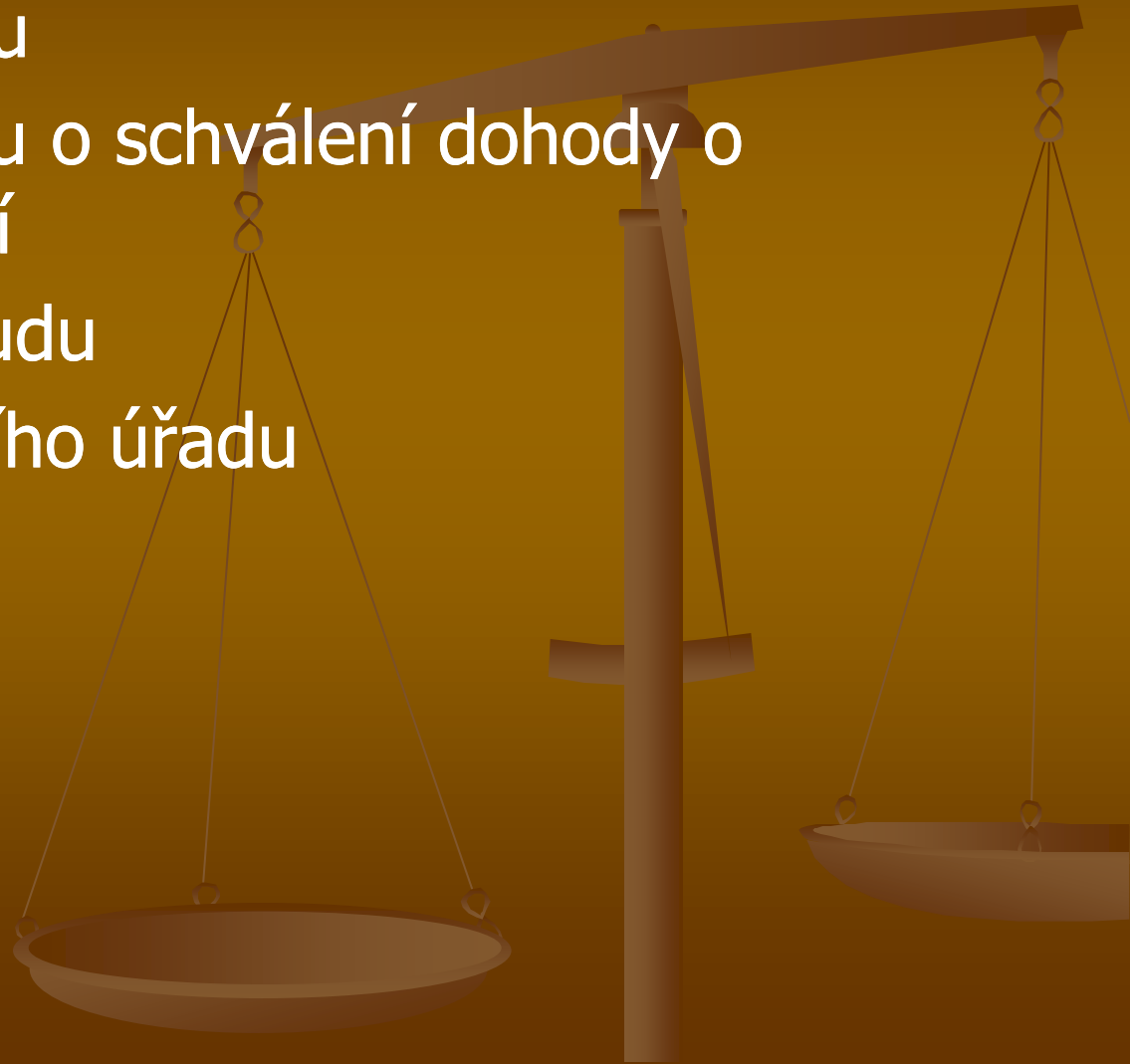
Subjekty zástavního práva

- Zástavní věřitel
- Obligační dlužník (tj. dlužník v hlavním závazkovém vztahu)
- Zástavní dlužník (tj. vlastník zástavy – může být totožný s obligačním dlužníkem)
- Zástavce (tj. osoba, která zřídila zástavní právo – v první fázi je současně i zástavním dlužníkem)



Vznik zástavního práva

- Písemnou smlouvou
- Rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví
- Jiné rozhodnutí soudu
- Rozhodnutí správního úřadu
- Ze zákona

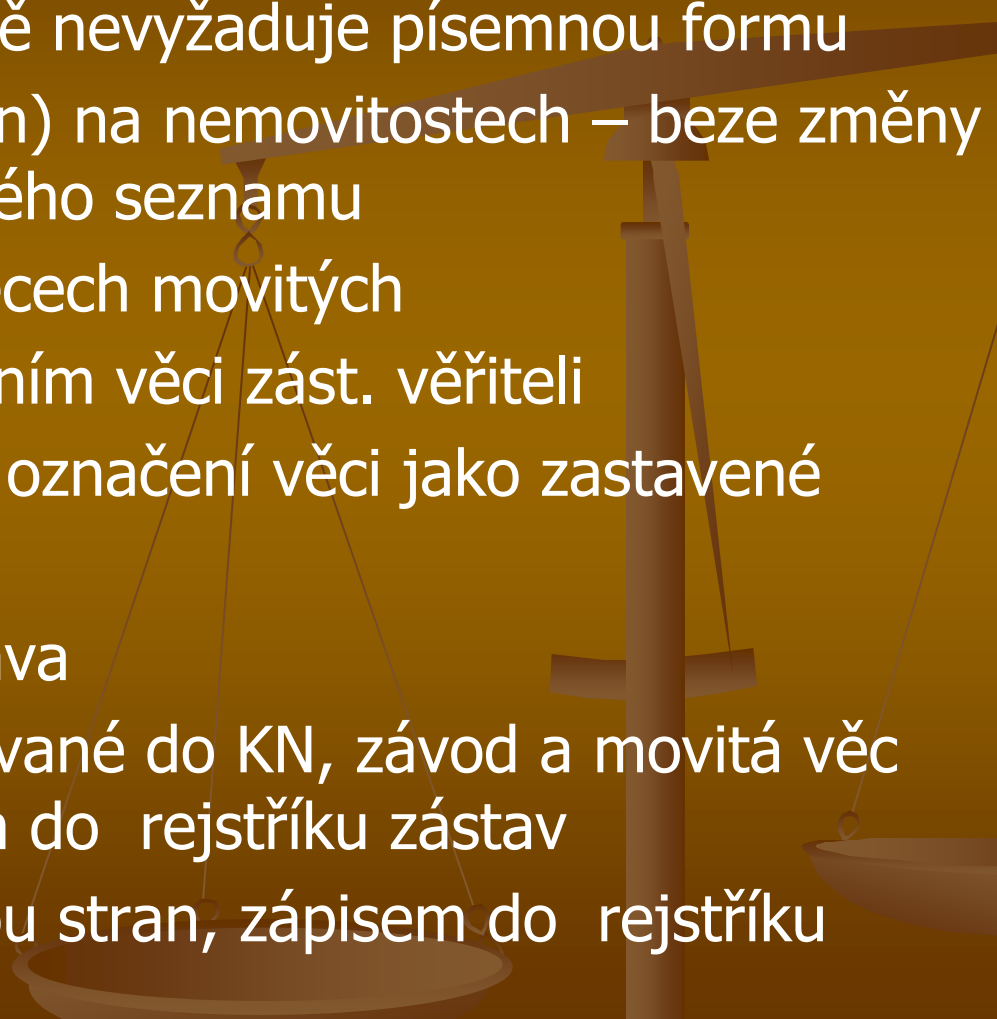


Vznik zástavního práva

- Podstatné náležitosti zástavní smlouvy
 - Označení předmětu zástavního práva (zástavy)
 - Vymezení pohledávky zajištěné zástavou
 - Písemná forma
 - K nemovitým věcem evidovaným v katastru vzniká zástavní právo vkladem do katastru
 - K movitým věcem
 - Odevzdáním zástavnímu věřiteli
 - Předáním do úschovy nebo skladování
 - K nemovitostem nezapsaným do KN, k movitým věcem nepředaným zástavnímu věřiteli či 3. osobě a věcem hromadným
 - Vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku zástav, musí mít formu notářského zápisu

Zástavní právo § 1309 a násl.

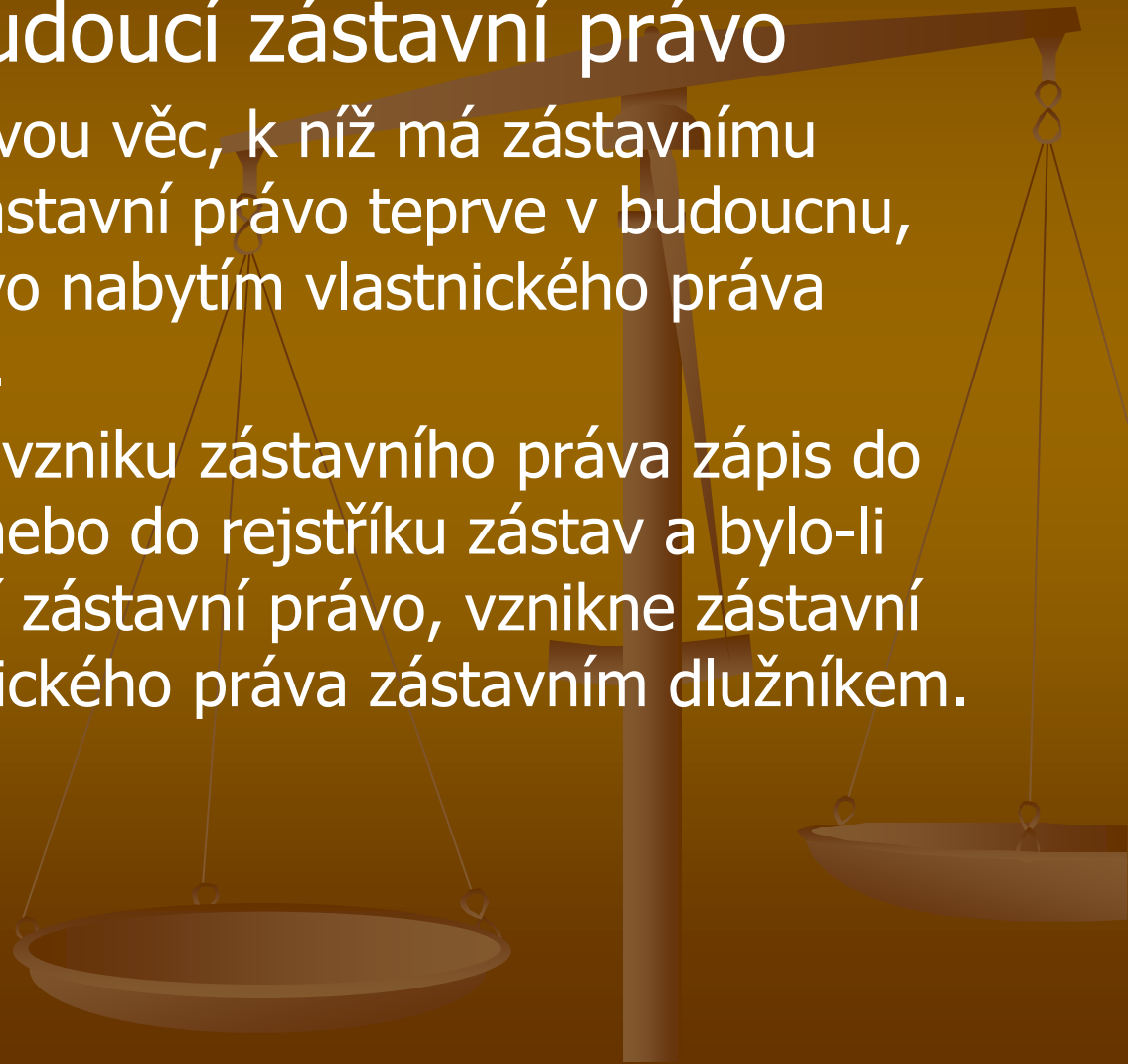
vznik zástavy

- zřízení zástavy obecně nevyžaduje písemnou formu
 - § 1316 zástava (nejen) na nemovitostech – beze změny – zápisem do veřejného seznamu
 - § 1316 zástava na věcech movitých
 - beze změny – předáním věci zást. věřiteli
 - nově tzv. znamením, označení věci jako zastavené
 - § 1319 speciální úprava
 - nemovitosti nezapisované do KN, závod a movitá věc hromadná – zápisem do rejstříku zástav
 - Movité věci – dohodou stran, zápisem do rejstříku zástav
- 

■ § 1310, 1341 budoucí zástavní právo

- 1) Má-li se stát zástavou věc, k níž má zástavnímu dlužníku vzniknout zástavní právo teprve v budoucnu, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.

(2) Vyžaduje-li se ke vzniku zástavního práva zápis do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav a bylo-li tam zapsáno budoucí zástavní právo, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.



Zástavní právo zákaz zřízení zástavy

- § 1309/2

Ujednání zakazující zřídit zástavní právo má účinky vůči třetí osobě, jen je-li tento zákaz zapsán do rejstříku zástav podle jiného právního předpisu nebo do veřejného seznamu, anebo byl-li jí znám.

- § 1761 – obecná úprava

Zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Takový zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany.

■ § 1315

(1) Zakazují se ujednání, podle kterých dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit.

(2) Dokud zajištěný dluh nedospěje, zakazuje se ujednat, že

a) zástavní věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy,

b) věřitel může zástavu **zpeněžit libovolným způsobem** (dohoda o způsobu prodeje, § 1359 + § 1360, váže i **nástupce**) nebo si ji **za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat (propadná zástava)** nebo

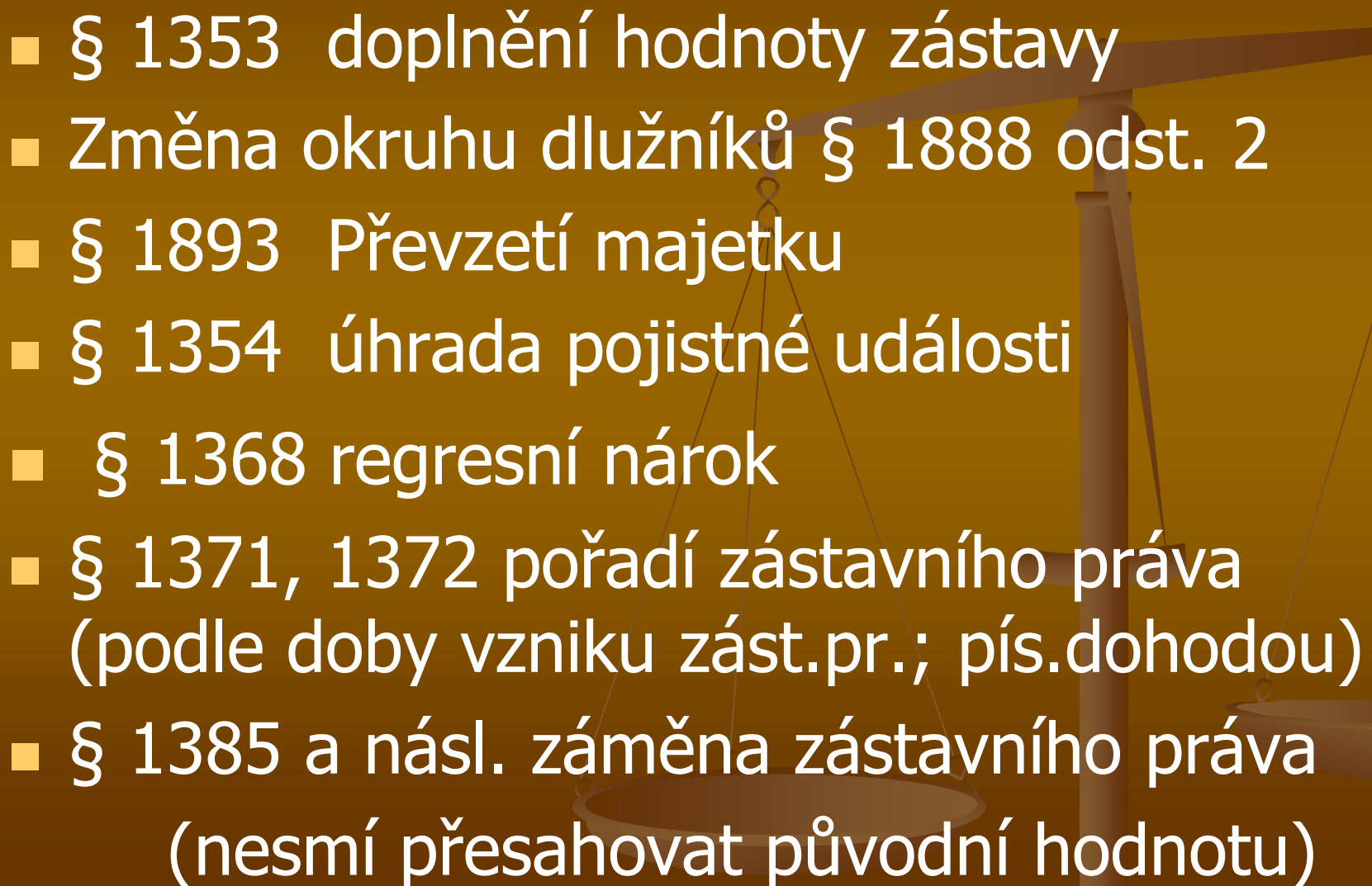
c) věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky.

■ § 1315

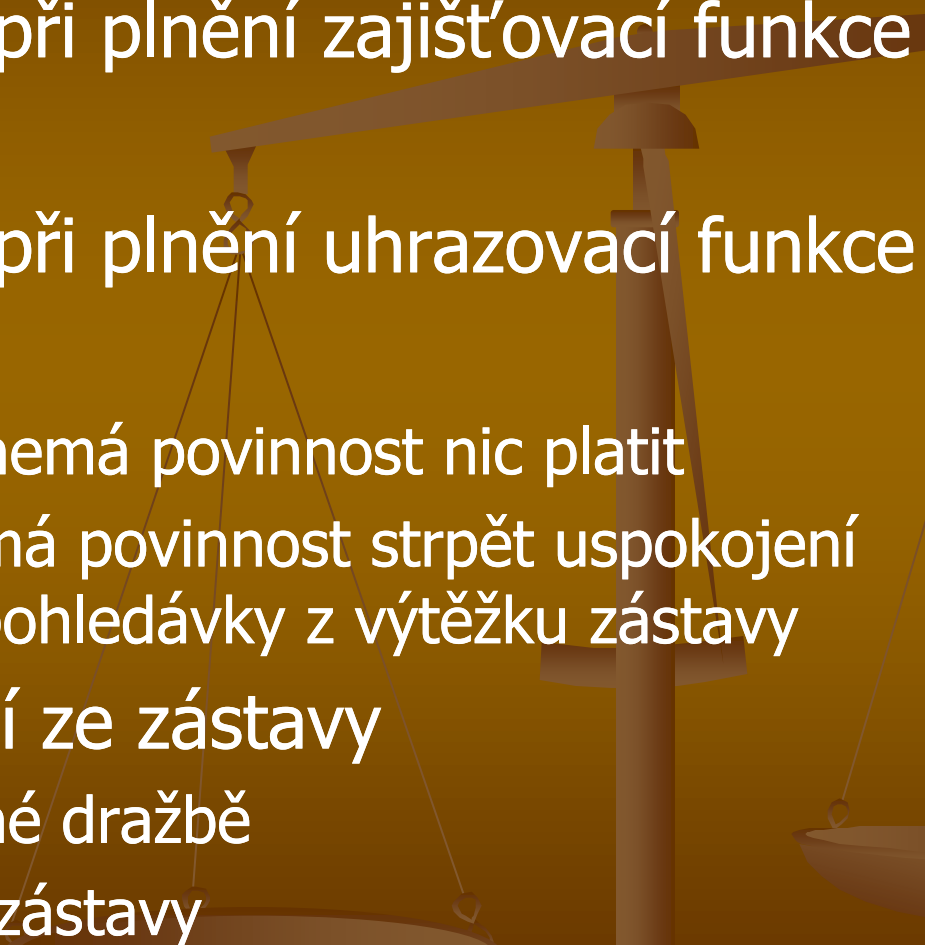
(3) Je-li zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem, **nepřihlíží se k ujednání s obsahem uvedeným v odstavci 2 písm. b)**, ať již k němu došlo před dospělostí zajištěného dluhu nebo i poté, co zajištěný dluh dospěl.

§ 1360

Bylo-li ujednáno, že zástavní věřitel může zástavu prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě, **zavazuje to i právního nástupce zástavního dlužníka**. Zástavní dlužník upozorní při převodu zástavy nabyvatele na věřitelovo právo prodat zástavu takovým způsobem.
dohoda o způsobu prodeje x prodej v INS řízení

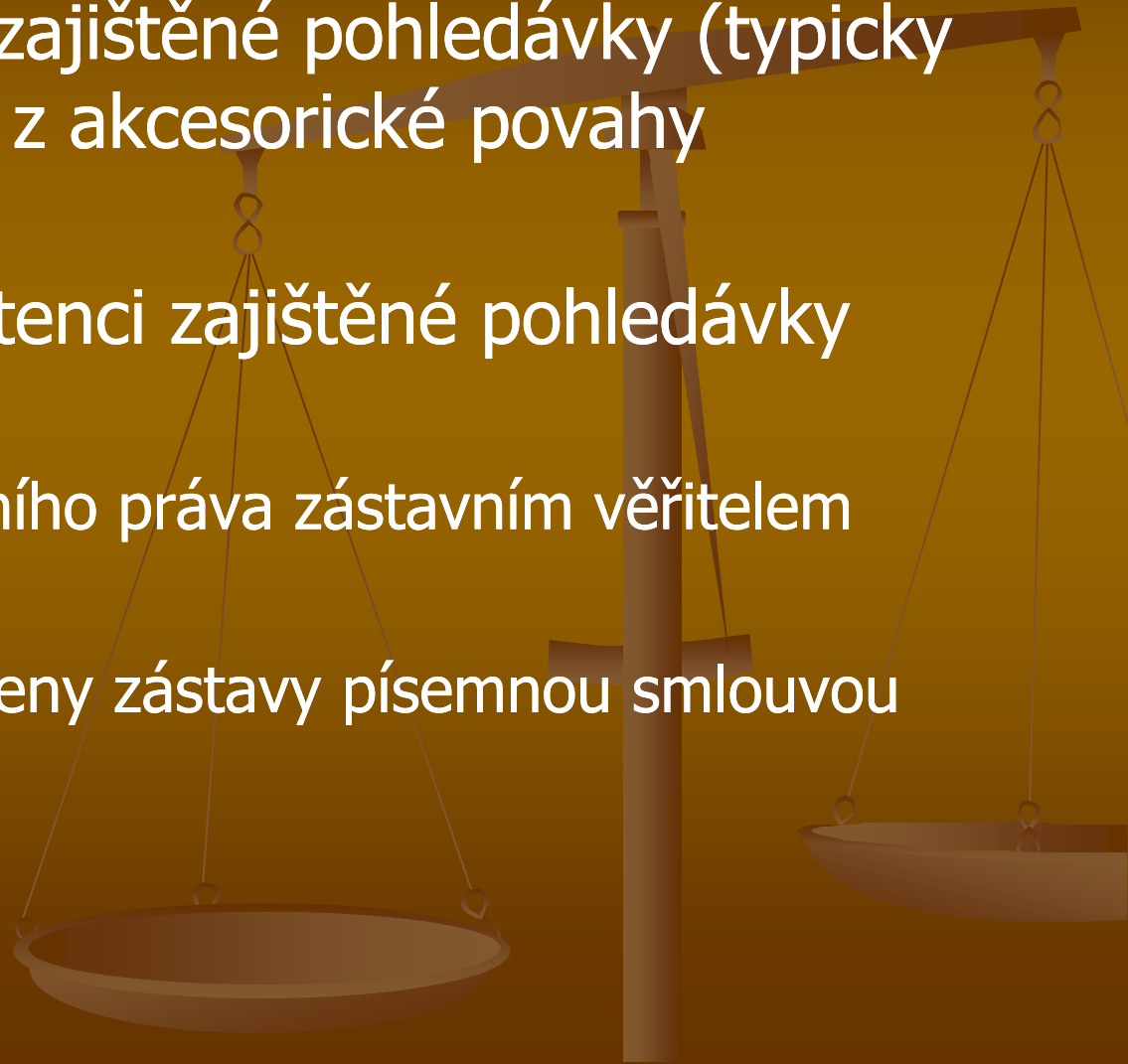
- 
- § 1353 doplnění hodnoty zástavy
 - Změna okruhu dlužníků § 1888 odst. 2
 - § 1893 Převzetí majetku
 - § 1354 úhrada pojistné události
 - § 1368 regresní nárok
 - § 1371, 1372 pořadí zástavního práva
(podle doby vzniku zást.pr.; pís.dohodou)
 - § 1385 a násl. záměna zástavního práva
(nesmí přesahovat původní hodnotu)

Obsah zástavního práva

- Práva a povinnosti při plnění zajišťovací funkce
 - § OZ
 - Práva a povinnosti při plnění uhrazovací funkce
 - § OZ
 - Zástavní dlužník – nemá povinnost nic platit
 - má povinnost strpět uspokojení pohledávky z výtěžku zástavy
 - Způsoby uspokojení ze zástavy
 - zpeněžení ve veřejné dražbě
 - soudním prodejem zástavy
- 

Zánik zástavního práva

- V důsledku zániku zajištěné pohledávky (typicky splněním), vyplývá z akcesorické povahy zástavního práva
- Bez ohledu na existenci zajištěné pohledávky
 - Zánikem zástavy
 - Vzdáním se zástavního práva zástavním věřitelem
 - Uplynutím doby
 - Složením obvyklé ceny zástavy písemnou smlouvou
 - Ze zákona



Podzástavní právo

- Vzniká zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem
- Není třeba souhlasu vlastníka zastavené věci
- Smyslem je uspokojení podzástavního věřitele

