



VĚCNÁ PRÁVA

ZÁKLADY SOUKROMÉHO PRÁVA



JUDr. Eva Dobrovolná, Ph.D., LL.M.

Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně

Věc v právním smyslu

- **Definice věci - § 489 OZ:**

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

- **Věcí není:**

- lidské tělo a jeho (byť oddělené) části (§ 493 OZ)
- živé zvíře (§ 494 OZ)

- Zvláštní režim mají **veřejné statky** (§ 491 OZ)

- Majetek x jmění (§ 495 OZ)

Kategorizace věcí

- Hmotné x nehmotné
- Ovladatelné přírodní síly (§ 497)
- Movité x nemovité (pozor např. i právo stavby je nemovitou věcí - § 1242 OZ)
- Zastupitelné x nezastupitelné
- Zuživatelné x nezuživatelné
- Věc hromadná
- Obchodní závod
- Dále také věci dělitelné x nedělitelné nebo věci individuálně x genericky určené



Nemovitě věci

- Pozemky
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- Věcná práva k nim
- Práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon (např. právo stavby)
- Pokud nějaká věc není podle zákona součástí pozemku a nelze ji přemístit z místa na místo bez porušení podstaty
- Jednotka

POZOR! DOČASNÁ STAVBA JE SAMOSTATNÁ VĚC

Součást a příslušenství věci

- **Součást věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí (§ 505 NOZ)

Součástí pozemku je také **stavba na něm zřízená** (superficies solo cedit), nejedná-li se jen o stavbu dočasnou

Součástí pozemku je vždy rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507 NOZ)

Součástí pozemku **nejsou** inženýrské sítě (§ 509)!

- **Příslušenství věci** je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li jejím účelem, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení (§ 510)

Pozor! Domněnka v **§ 510 odst. 2** !!!!

Stavba jako součást pozemku

- Podle OZ platí, že stavba je součástí pozemku
 - **Přechodná ustanovení (§ 3054- 3061 OZ)**
- 1) Vlastník stavby a pozemku je tatáž osoba (stavba postavená po 1.1.2014) - stavba je součástí pozemku
 - 2) Vlastník stavby a pozemku je tatáž osoba (stavba zřízená do 31.12.2013) – 1.1. 2014 se stavba stává součástí pozemku – vznik VP přírustkem
 - 3) Vlastník stavby a vlastník pozemku jsou odlišní (stavba zřízená po 1.1.2014) – stavba se stává součástí pozemku, není-li sjednáno právo stavby a nejedná-li se o dočasnou stavbu
 - 4) Vlastník stavby a vlastník pozemku jsou odlišní (stavba zřízená do 31.12.2013) – stavba se nestává součástí pozemku, avšak vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku)
- Bude možné zřídit podle OZ stavbu na cizím pozemku jako samostatnou věc? Ne, jen jako dočasnou stavbu. Lze zřídit **právo stavby, jehož je stavba součástí a které je samostatnou nemovitou věcí** (§ 1240 OZ)

Stavba jako součást pozemku II.

- **POZOR!** Pokud je stavba součástí pozemku, nelze s ní platně nakládat a musí patřit vlastníkovi pozemku!
- Otázka zní:

Bude možné zřídit podle NOZ stavbu na cizím pozemku jako samostatnou věc?

- ❖ Dočasná stavba (§ 506 OZ)
- ❖ Stavba postavená na základě práva stavby (zde je však stavba součástí práva stavby)
- ❖ Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498 odst. 1 OZ)
- ❖ Liniové stavby (§ 509 OZ)

Právo stavby

- **Pojem (§ 1240 NOZ)**
 - Jedná se o věcné právo k věci cizí a zároveň nemovitou věc
 - Stavba samotná je součástí práva stavby, ovšem podléhá také ustanovením o nemovitých věcech
 - Právem stavby lze zatížit jak stavbu již zřízenou, tak stavbu, která má být teprve postavena
- **Vznik práva stavby**
 - písemná smlouva- nutný zápis do VS; max. doba zřízení 99 let
 - vydržení
 - rozhodnutí orgánu veřejné moci
- **Doba trvání práva stavby**
 - Max. doba zřízení 99 let
 - U vydržení se zřizuje na 40 let
 - Rozhodnutím soudu lze prodloužit nebo zkrátit
 - Právo stavby lze prodloužit, existují-li i jiná věcněprávní zajištění, pak s tím musí souhlasit oprávnění v pořadí za právem stavby
- **Úplata za zřízení práva stavby**
 - Lze jak úplatně, tak bezúplatně. Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.

Právo stavby II.

- Jak to funguje?



Právo stavby III.

■ Práva a povinnosti z práva stavby

- Lze sjednat jak úplatně (pak stavební plat zatěžuje právo stavby jako RB), tak bezúplatně
- Stavebník má stejná práva jako vlastník, k pozemku má právní vztah poživatele
- Výhrada zřízení stavby do určité doby, případně určitého faktického nebo právního jednání stavebníka
- Právo stavby lze zatížit, převést, přechází na právní nástupce vlastníka práva stavby
- Výhrada souhlasu k zatížení práva stavby
- Předkupní právo stavebníka k pozemku

■ Zánik práva stavby (stavba se stává součástí pozemku = nutnost vypořádání)

- Uplynutím doby: dispozitivně stanoveno, že vlastník pozemku je povinen nahradit stavebníkovi polovinu hodnoty stavby
- Zřeknutím se práva stavby
- Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva.



VĚCNÁ PRÁVA

Systematika NOZ

„Absolutní majetková práva“

Hlava I. Všeobecná ustanovení (§ 976-978)

Hlava II. Věcná práva (§ 979-1474)

Díl 1. Obecná ustanovení (§ 979-986)

Díl 2. Držba (§ 987-1010)

Díl 3. Vlastnictví (§ 1011-1114)

Díl 4. Spoluvlastnictví (§ 1115-1239)

Díl 5. Věcná práva k cizím věcem (§ 1240-1399)

- *právo stavby (§ 1240-1256)*
- *věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) (§ 1257-1308)*
- *zástavní právo (§ 1309-1394)*
- *zadržovací právo (§ 1395-1399)*

Díl 6. Správa cizího majetku (§ 1400-1474)

Hlava III. Dědické právo (§ 1475-1720)



Principy věcných práv

- **Účinky erga omnes**(§ 976 OZ)
- **Numerus clausus věcných práv**(§ 977 OZ)
- **Právní úprava je kogentní** (§ 978 OZ)
- **POZOR! § 979 OZ:** ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného



Držba

- - Držba je faktické ovládnání věci hmotné (corporalis possessio, corpus possessionis) či nehmotné v úmyslu mít ji pro sebe (animus possidendi) i
- **Předmět držby (988)**
 - Majetkové právo (které je převoditelné na jiného a připouští dlouhodobý či opakovaný výkon)
 - Osobní práva nejsou předmětem držby ani vydržení, jsou však předmětem ochrany (988 odst. 2)
- **Nabytí držby (990)**
 - bezprostřední – ujmutí se držby svou mocí, a to v rozsahu, v němž se držitel držby skutečně ujal
 - odvozené – dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele, nebo se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele, a to v rozsahu, v němž ji měl dosavadní držitel a v jakém ji na nového držitele převedl, resp. v jakém na držitele přešla
- **Zánik držby**
 - držba zaniká, vzdá-li se jí držitel, nebo ztratí-li trvale možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával
 - držba zaniká, je-li z ní držitel vypuzen a neuchová si ji svépomocí nebo žalobou
- **Držba nezaniká**
 - nevykonává-li držitel držbu
 - smrt držitele nebo jeho zánik nepůsobí zánik držby



Ochrana držby

- **svépomocná** ochrana držby
 - držitel se smí svémocnému rušení vzepřít a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu znovu zmocnit, nepřekročí-li přitom meze nutné obrany
- **soudní ochrana držby** (tzv. posesorní ochrana)
 - rychlá, neformální ochrana faktického stavu (námitky o právu jsou zde irelevantní)
 - 1003: rušení držby
 - 1007: vypuzení z držby

Veřejné seznamy

- Obecná subsidiární právní úprava použitelná na veřejné seznamy (§ 980-986)
- Veřejným seznamem je státem vedená evidence věcí, která je každému přípustná, každý z ní může činit opisy a nahlížet do ní za vynaložení minimálních nákladů. Jedná se např. o katastr nemovitostí, u ostatních evidencí věcí (např. letecký rejstřík, rejstřík ochranných známek) je to sporné.
- **Neznalost zapsaného (vymazaného) údaje ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá**
- **Domněnky zápisů ve veřejném seznamu (§ 980)**
- Princip priority
- **Materiální publicita veřejného seznamu (§ 984):**
 - Požadavky uplatnění principu materiální publicity veřejného seznamu jsou: Dobrá víra (posuzuje se k okamžiku uzavření smlouvy), právo se nabývá od knihovně oprávněné osoby, úplatnost nabytí, nabytí na základě právního jednání, absence výjimky z materiální publicity
 - Právní úprava však předvídá prostředky sloužící k odstranění rozporu mezi skutečností a evidovaným stavem (poznámky spornosti zápisu)

Vlastnické právo

- **Předmět vlastnictví** je vymezen jako vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné
- **Rovnost práv všech vlastníků**
- **Oprávnění vlastníka (§ 1012)**
 - vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit
- **Obsah vlastnického práva – právo věc držet, užívat, požívat a disponovat s ní**
- **Sousedská práva (§ 1013)**
 - jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo
- **Rozhrady (§ 1024)**
 - má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné
- **Určení hranic mezi pozemky (§ 1028)**
 - určení podle poslední pokojné držby, nelze-li ji zjistit, určí je soud podle slušného uvážení




Nezbytná cesta

- zřizuje soud buď jako obligační právo, nebo jako služebnost za účelem možnosti užívání či obhospodařování nemovité věci

Základní podmínky pro zřízení nezbytné cesty:

- Nemovitá věc, v jejíž prospěch lze zřídit právo cesty
- Chybějící přístup k veřejné cestě
- Úplata za zřízení práva nezbytné cesty a stanovení její výše

Kdy **nelze** povolit nezbytnou cestu::

- Škoda převyšující výhodu nezbytné cesty
 - Způsobení nedostatku přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně tím, kdo o nezbytnou cestu žádá
 - Pohodlnější spojení
 - Přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit
- 

Nabytí vlastnického práva

- **Přivlastnění (§ 1045)**
 - zásada okupační volnosti
 - opuštěnou movitou věc si může přivlastnit každý (věc ničí)
 - opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu
- **Přivlastnění zvířete (§1046)**
- **Domněnka opuštění věci (§ 1050)**
- **Nález (§ 1051)**
 - povinnost nálezce vydat věc tomu, kdo ji ztratil, nebo vlastníkovi - nálezce nesmí bez dalšího považovat nalezenou věc za opuštěnou a okupovat ji
 - právo nálezce na nálezné
 - nález skryté věci (pokladu) - § 1063
- **Přestavek (§ 1087)**
 - postavení trvalé stavby jen z malé části na malou část cizího pozemku

Nabytí vlastnického práva vydržením

- **řádné vydržení**
 - poctivá, pravá držba, zakládající se na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva
 - uplynutí vydržecí doby (3 roky movité, 10 let nemovité věci)
- **mimořádné vydržení (§ 1095)**
 - možnost vydržení ve lhůtě dvojnásobně dlouhé, než je zapotřebí jinak, jedná-li se o držbu neřádnou (držba nemusí být poctivá, ale nepoctivost lze namítnout)

Převod vlastnického práva

- **Převod vlastnického práva**
 - individuálně určené věci (§ 1099) – konsensuální princip, tj. účinností smlouvy
 - prodej v obchodě (§ 2160 odst. 1 - převzetím) a samoobslužný prodej (§ 2160 odst. 2 – zaplacením kupní ceny)
 - druhově určené věci (§ 1101) – vlastnické právo se převádí dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu
 - movité věci zapsané do veřejného seznamu - zápisem do tohoto seznamu (§ 1102)
 - nemovité věci (§ 1105): zápisem do veřejného seznamu
- **Závady váznoucí na věci (zejména práva třetích osob)**
 - § 1107: právní vady nezanikají jen tehdy, jsou-li zjevné z veřejného seznamu, nebo jestli je nabyvatel měl a mohl z okolností zjistit, nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon
 - § 1108: tento princip platí i u jiných způsobů nabytí než u převodu!

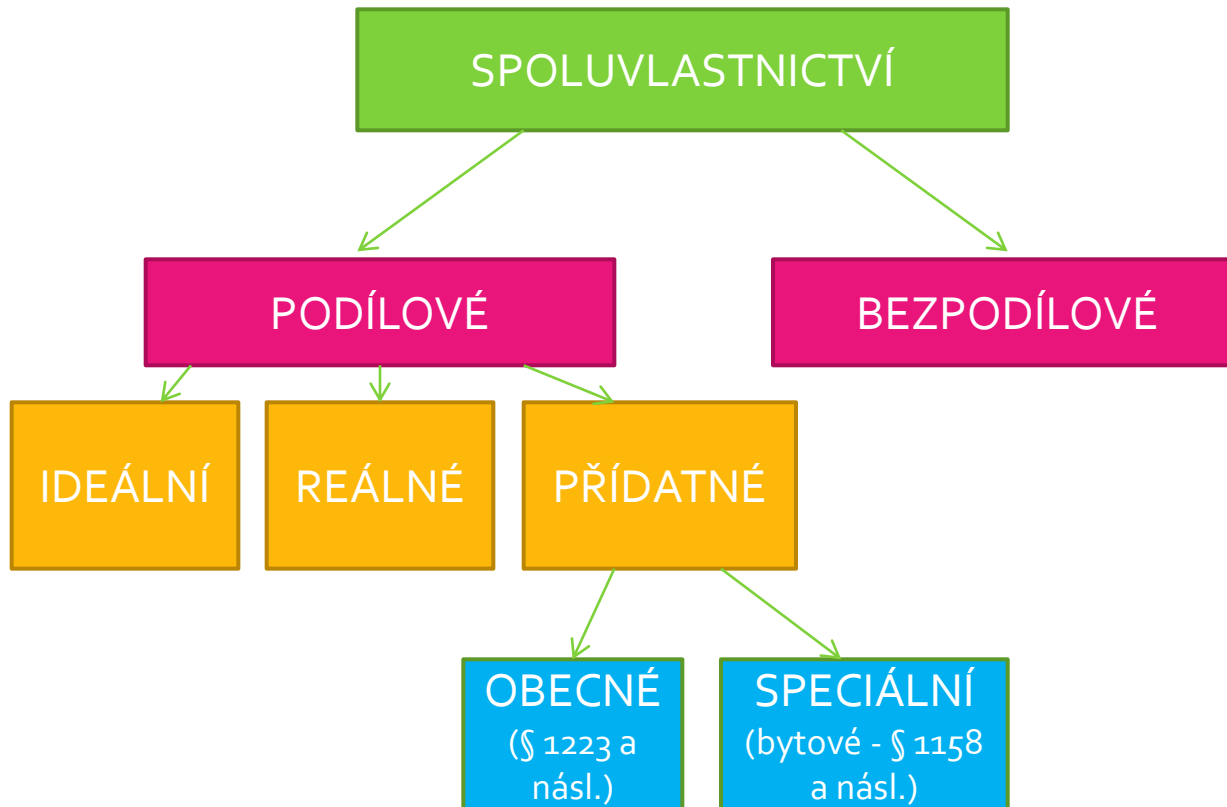
Nabytí od neoprávněného

věci movité a nezapsané ve veřejných seznamech

- **PŘEDPOKLADY:**
 - Předmět nabytí
 - Titul nabytí
 - Dobrá víra nabyvatele
 - Úplatnost nabytí (jen u § 1109 písm. c) a § 1110 OZ)
 - Nastoupení jednoho z nabývacích způsobů (jen u § 1109 OZ)
 - ⊙ **PRIVILEGOVANÉ NABÝVACÍ ZPŮSOBY:**
 - ⊙ Nabytí ve veřejné dražbě
 - ⊙ Nabytí od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku
 - ⊙ Úplatné nabytí od někoho, komu vlastník svou věc svěřil
 - ⊙ Od neoprávněného dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno
 - ⊙ Při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenou na doručitele a při obchodu na komoditní burze (srov. § 1113 OZ)
- **POZOR** – věci movité použité nabyté od podnikatele (§ 1110) a ostatní případy (§ 1111) může vlastník požadovat vydání věci
- **DŮSLEDKY NABYTÍ OD NEOPRÁVNĚNÉHO:**
 - Originární nabytí vlastnického práva poctivého nabyvatele nezatíženého vadami (zejména právy třetích osob za podmínek § 1107 OZ)
 - Nárok na náhradu škody vlastníka vůči neoprávněnému převodci

Ke spolumlastnictví obecně

- **Spolumlastnictví** = vlastnická účast více osob na společné věci



Podílové spoluvlastnictví – pojem a vznik

- **Podíl** = míra účasti spoluvlastníků na právech a povinnostech ke společné věci, resp. na rozhodování o společné věci (vyjádřená procentem nebo zlomkem)
- **Vznik - shodně jako VP, tj. např:**
 - Na základě smlouvy
 - Děděním
 - Rozhodnutím státního orgánu
 - Vydržením

PS – práva a povinnosti spoluvlastníků

- Práva a povinnosti týkající se společné věci (ve vztahu k třetím osobám)
 - Spoluvlastníci se považují za jeden subjekt; z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- Práva a povinnosti týkající se podílu
 - Každý může se spoluvlastnickým podílem volně nakládat.
- Práva a povinnosti týkající se nakládání s věcí a správy věci
 - Správa společné věci (rozhoduje se na základě většiny počítané podle velikosti spoluvlastnického podílu)
 - Běžná správa – většina prostá (§ 1128 ObčZ)
 - Významná záležitost – většina dvoutřetinová (§ 1129 ObčZ)
 - Způsoby nakládání vyžadující souhlas všech:
 - Např. převod společné věci, zničení společné věci, dále zatížení nebo zrušení zatížení, omezení práv spoluvlastníků na déle než 10 let (§ 1132 ObčZ)

PS – zánik a vypořádání

- Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat! Důvody pro výjimečné nezrušení nebo neoddělení jsou v § 1140 odst. 2 ObčZ)
- Způsoby zániku
 - Oddělení ze spoluvlastnictví (spoluvlastnictví zaniká jen pro některého ze spoluvlastníků, lze učinit jen tehdy, je-li společná věc reálně dělitelná)
 - Zrušení spoluvlastnictví (spoluvlastnictví zaniká pro všechny spoluvlastníky)
- Zánik dohodou - vypořádání
 - Dohoda musí obsahovat způsob vypořádání (rozdělením věci, prodejem z volné ruky, ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, převod jenom nebo více spoluvlastníků a vyplacení ostatních)
- Zánik rozhodnutím soudu - vypořádání
 - U oddělení je vypořádáno již provedením oddělení.
 - U zrušení je dáno pořadí způsobů vypořádání
 - Rozdělení společné věci
 - Není-li to dobře možné, přikázání do vlastnictví jednomu (nebo více spoluvlastníků) a uložení mu (jim) povinnost zaplatit přiměřenou náhradu ostatním
 - Prodej věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku

Bytové spolumlastnictví

- Nově v OZ
- Spolumlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek
- Může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty
- **Společenství vlastníků** je právnickou osobou. založení společenství vlastníků za účelem správy domu a pozemku i tehdy, je-li v domě méně než pět jednotek, musí s tím ale souhlasit všichni vlastníci jednotek.
- Přechodná ustanovení - § 3063 OZ

Společné jmění manželů

- To, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů, je součástí společného jmění manželů.
- Majetkové režimy SJM:
 - Zákonný režim (§ 709 – 715 OZ)
 - Smluvený režim (§ 716 – 723 OZ)
 - Režim založený rozhodnutím soudu (§ 724 – 728)
- Režim oddělených jmění – manžel smí nakládat se svým majetkem bez souhlasu druhého manžela
- Ochrana třetích osob
- Vypořádání SJM – dohoda nebo rozhodnutí soudu; nedojde-li do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku SJM k vypořádání, nastupuje zákonná domněnka § 741 OZ

VĚCNÁ BŘEMENA

SLUŽEBNOSTI


REÁLNÁ BŘEMENA

S

P



Věcná práva k věci cizí – Služebnosti a reálná břemena

- Služebnost – vlastník musí ve prospěch jiného něco strpět nebo něčeho se zdržet
 - Služebnost lze zřídit i ve prospěch vlastního pozemku (§ 1257 odst. 2), jejím předmětem je věc (nikoliv tedy jen nemovitá věc)
 - Reálné břemeno - vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat
- 

Věcná práva k věci cizí – zástavní a zadržovací právo

▪ Zástavní právo

- účelem je zajištění dluhu, a to jak peněžitého, tak nepeněžitého
- Zástavou (tedy tím, co dluh zajišťuje) může být každá věc, či jiná majetková hodnota, s níž lze obchodovat.
- Novinkou OZ je úprava zastavení cizí věci v zastavárenském závodu
- Vznik zástavního práva
- Redukce zakázaných ujednání v zástavních smlouvách
- možnost ujednání, dle něhož si věřitel může zástavu ponechat – a to buď za libovolnou, či určenou cenu
- možnost využít institutu tzv. uvolněné zástavy
- nově lze využít institutu tzv. plovoucí zástavy

▪ Zadržovací právo

- nově lze zajistit zadržovacím právem i nesplatnou pohledávku za zákonem stanovených podmínek



Děkuji za pozornost



Info k novému občanskému zákoníku:
www.obcanskyzakonik.justice.cz