

**MUNI**  
**LAW**

# **Věcná práva k věci cizí**

Mgr. Matěj Dobeš, Ph.D.

# Systematika občanského zákoníku

- **ČÁST TŘETÍ - ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA (§ 976 - § 1720)**
  - 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)**
    - Díl 6 - Správa cizího majetku (§ 1400 - § 1474)
  - HLAVA III - DĚDICKÉ PRÁVO (§ 1475 - § 1720)
- **ČÁST ČTVRTÁ - RELATIVNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA (§ 1721 - § 3014)**

# Principy věcných práv

- Věcná práva působí erga omnes (§ 976)
- Numerus clausus věcných práv (§ 977)
- Kogentní právní úprava věcných práv (§ 978)

# Výčet věcných práv k věci cizí

- Právo stavby
- Věcná břemena
  - Služebnosti
  - Reálná břemena
- Zástavní právo
- Zadržovací právo
- Zákonné předkupní právo
- *Práva, která lze sjednat jako věcná (§ 2128 odst. 2)*
  - *Předkupní právo (§ 2140 an.)*
  - *Výhrada vlastnictví (§ 2132)*
  - *Koupě na zkoušku (§ 2150)*
  - *Výhrada zpětné koupě (§ 2132)*
  - *Výhrada zpětného prodeje (§ 2139)*
  - *Zákaz zcizení nebo zatížení*

# Právo stavby (§ 1240 an.)

- Prolomení zásady *superficies solo cedit*
- Právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu (§ 1240 odst. 1); nezáleží na tom, zda jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou
- Právo stavby je **nemovitá věc**
- Stavba vyhovující právu stavby je **součástí práva stavby**, ale podléhá ustanovení o nemovitých věcech (§ 1242)

# Vznik práva stavby

## – Smlouvou

- Zákon vyžaduje písemnou formu (§ 560)
- Lze sjednat úplatně nebo bezúplatně (§ 1247)
- Vzniká zápisem do veřejného seznamu (§ 1243 odst. 2)
- Vyžaduje se souhlas zástavního věřitele (§ 1241)
- Lze zřídit nejdéle na dobu 99 let (§ 1244 odst. 1)
- Lze prodloužit se souhlasem zástavního věřitele (§ 1245)
- Lze sjednat povinnost zřídit stavbu (§ 1251 odst. 1)

## – Vydržením

- Vzniká na dobu 40 let
- Ze spravedlivých důvodů může soud prodloužit nebo zkrátit (§ 1244 odst. 2)

## – *Rozhodnutím orgánu veřejné moci; ze zákona*

# Právní poměry z práva stavby

- Pokud bylo právo platby sjednáno za úplatu v opětujících se dávkách jako **stavební plat**, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno (§ 1247)
- Stavebník má ke stavbě stejná práva **jako vlastník** (§ 1250)
  - Může právo stavby zatížit nebo převést (1252 odst. 1)
  - Vlastník pozemku si může vyhradit souhlas se zatížením práva stavby (§ 1252 odst. 2)
  - Právo stavby přechází na dědice stavebníka (§ 1253)
- Stavebník má k pozemku stejná práva **jako uživatel** (§ 1250)
- Vzájemná **předkupní práva** (§ 1254), není-li ujednáno jinak
  - stavebníka k pozemku
  - vlastníka pozemku k právu stavby

# Zánik práva stavby

- Stavba se stává **součástí pozemku** (prosadí se superficiální zásada)
- **Uplynutím doby**
  - Stavebníkovi náleží **náhrada** ve výši poloviny hodnoty stavby, ale lze sjednat i jinak (§ 1255)
  - Zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu (§ 1256)
- **Vzdáním se práva stavby**
  - Potom může vlastník pozemku převést právo stavby na sebe nebo na jinou osobou (§ 1248)
  - Nebo může vymazat právo stavby z veřejného seznamu (§ 1249)
  - Ve vztahu k zástavní věřiteli zanikne právo stavby až zánikem zástavního práva, ledaže udělil souhlas k výmazu práva stavby (§ 1249)



# Věcná břemena (§ 1257 an.)

## – Služebnosti

- Vlastník věci musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet

## – Reálná břemena

- Vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat

# Služebnosti

- **Pozemkové služebnosti**
- Působí *in rem*
- Oprávněným je vlastník věci
- Povinným je vlastník služebné věci
- **Osobní služebnosti**
- Působí *in personam*
- Oprávněným není vlastník věci, ale osoba
- Lze ji rozšířit např. na dědice
- Nelze převést na jinou osobu
- Zaniká smrtí oprávněné osoby

# Některé služebnosti

- Nezbytná cesta (§ 1029 odst. 2)
- Služebnost inženýrské sítě (§ 1267)
- Opora cizí stavby (§ 1269)
- Služebnost okapu (§ 1270)
- Právo na svod dešťové vody (§ 1271)
- Právo na vodu (§ 1272)
- Právo na vodu (§ 1272)
- Služebnost rozlivu (§ 1273)
- Služebnost stezky, průhonu a cesty (§ 1274)
- Právo pastvy (§ 1278)
- Uživací právo (§ 1283)
- Poživací právo (§ 1285)

# Služebnost stezky, průhonu a cesty

- Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali (§ 1274)
- Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmikoli vozidly; ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu (§ 1276)
- Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služebný pozemek; se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly (§ 1275)
- Žádná neobsahuje právo vláčet (smýkat) těžká břemena
- Stanou-li se stezka, cesta nebo průhon působením náhody neschůdnými, lze se domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav (§ 1277)

# Služebnosti související s vodou

- Služebnost okapu je právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu (§ 1270)
- Právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek (§ 1271)
- Právo na vodu zřizuje přístup k vodě na cizím pozemku (§ 1272 odst. 1)
- Právo vodovodu je právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí (§ 1272 odst. 2)
- Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu (§ 1274)

# Vznik služebnosti

- **Smlouvu**
  - Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu; jinak účinnosti smlouvy (§ 1262)
  - Vlastník může zatížit svůj pozemek službami ve prospěch jiného svého pozemku (§ 1257), to je tzv. vlastnická služebnost
- **Pořízením pro případ smrti**
- **Vydržením**
- **Ze zákona** („zákonná věcná břemena“)
- **Rozhodnutím soudu**

# 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 odst. 1); a nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou (§ 1030 odst. 1)
- Poskytnutí jistoty přiměřené případné škodě způsobené na dotčeném pozemku; to neplatí, je-li zjevné, že patrná škoda na dotčeném pozemku nevznikne (§ 1030 odst. 2)
- Bylo-li povoleno zřídit na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena (§ 1031)
- Při potřebě zřídit nezbytnou cestu jako umělou může vlastník dotčeného pozemku požadovat, aby žadatel odkoupil pozemek potřebný pro nezbytnou cestu (§ 1036)

# Podmínky zřízení nezbytné cesty (§ 1032)

- Soud nepovolí nezbytnou cestu
  - a) převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,
  - b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo
  - c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.
- Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit
- Nelze povolit nezbytnou cestu, pokud má žalobce cestu zajištěnou obligačním právem, tj. např. nájmem (NS 22 Cdo 38/2005)



# Zrušení nezbytné cesty

- Při pominutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší (§ 1034)
- Při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací, složená jistota se však vypořádá (§ 1035 odst. 1)

# Právní poměry ze služebnosti

- 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 (§ 1263)
- Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku (§ 1264)
- Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. 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 (§ 1258)
- Ochrana služebnosti – konfesorní žaloba (§ 1259)

# Zánik služebnosti

- **Ze zákona** trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (§ 1299 odst. 1)
- **Rozhodnutím soudu** při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby (§ 1299 odst. 2)
- **Dohodou** a výmazem z veřejného seznamu (§ 1300 odst. 1)
- **Uplynutím doby** (§ 1300 odst. 2)
- **Smrtí oprávněné osoby** (§ 1302 odst. 1), **zánikem panující věci**
- Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká (§ 1301)

# Služebnost inženýrské sítě (§ 1276)

- Zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat
- Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě
- Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti

# Zřízení služebnosti inženýrské sítě

- Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku (§ 509)
- Nedojde-li k dohodě, upravují příslušné zákony možnost zřídit příslušnost rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu podle zákona o vyvlastnění za náhradu
- Ust. § 24 odst. 4 energetického zákona (elektroenergetika)
- Ust. § 58 odst. 2 energetického zákona (plynárenství)
- Ust. § 76 odst. 7 energetického zákona (teplárenství)
- Ust. § 104 odst. 3 zákona o elektronických komunikacích

# Reálná břemena

- Lze zřídit pouze k věci zapsané ve veřejném seznamu
- Vlastník služebné věci je jako dlužník zavázán vůči vlastníkovi panující věci (*in rem*) nebo oprávněné osobě (*in personam*) něco jí **dávat nebo konat** (§ 1303)
- Dluh stíhá toho času majitele zatížené věci, a ještě lpí na věci, takže ho lze požadovat po jejím současném majiteli (§ 1306)
- Lze sjednat jako časově omezené nebo neomezené, ale když neomezené, tak pouze jako vykupitelné (§ 1304)

# Zástavní právo (§ 1309 an.)

- Plní zajišťovací funkci
- Akcesorita zástavního práva (§ 1376)
- Subsidiarita zástavního práva (§ 1359)
- Zástavou může být jakákoli obchodovatelná věc
  - Lze sjednat i tzv. plovoucí zástavu
  - Lze zastavit i pohledávku (§ 1335)
  - Pokud je taková pohledávka zajištěná zástavním právem, jde o podzástavní právo (§ 1390)
  - Lze sjednat ohledně věci, kterou zástavce nabude teprve v budoucnu (§ 1341)
  - Lze zastavit cizí věc se souhlasem jejího vlastníka (§ 1343)
  - Zvláštní úprava zastavení věci v zastavárenském závodu (§ 1344)
  - Lze zastavit vespolek i několik věcí (§ 1345)

# Subjekty zástavní právo

- Obligační věřitel
- **Zástavní věřitel**
- Obligační dlužník
- **Zástavní dlužník**
- Zástavce je ten, kdo uzavírá s věřitelem zástavní smlouvu



# Vznik zástavního práva

## – Smlouva (titulus)

### – Písemná forma

Pokud je zástavou nemovitá věc (§ 560)

Pokud je zástavou movitá věc, která není odevzdána (§ 1314 odst. 1)

### – Forma veřejné listiny (§ 1314 odst. 2)

Pokud je zástavou nemovitá věc neevidovaná ve veřejném seznamu

Pokud je zástavou věc hromadná

Pokud má zástavní právo vzniknout zápisem do rejstříku zástav

## – Vznik (modus)

– Pokud jde o věc evidovanou ve veřejném seznamu, vzniká zápisem (§ 1316)

– Pokud jde o movitou věc, vzniká odevzdáním věci (§ 1317) nebo zápisem do rejstříku zástav (§ 1319 odst. 1)

– Pokud jde o nemovitou věc neevidovanou ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do rejstříku zástav (§ 1319 odst. 2)

# Zakázaná ujednání (§ 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 nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat (**tzv. propadná zástava**)
  - c) věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky (**pactum antichreticum**)
- (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

# Rozsah zástavního práva

- Zástavní právo se vztahuje na zástavu, její přírůstek a příslušenství, pokud si strany neujednaly jinak (§ 1346 odst. 1)
- Pokud je zástavou věc hromadná, tak přibývá a ubývá (§ 1347)
- Přemění-li se zástava v novou věc, zatíží zástavní právo věc novou (§ 1350), a spojí-li se zástava s jinou věcí, lze požadovat obnovení původního stavu, jinak zatíží zástavní právo celou věc, ale pouze do výše hodnoty zástavy v době spojení (§ 1350)
- Při rozdělení zástavy (§ 1351)
- Spojení zástav (§ 1352)
- Zástavní dlužník se zdrží všeho, čím se zástava zhoršuje, jinak má povinnost zástavu přiměřeně doplnit (§ 1353)

# Realizace zástavního práva

- Jakmile je zajištěný dluh splatný, může se zástavní věřitel uspokojit (§ 1359)
  - způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem, v písemné formě,
  - z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě
  - z prodeje zástavy podle zákona o zvláštních řízeních soudních.
- Oznámení o započetí výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi (§ 1362) a přednostním zástavním věřitelům (§ 1373 odst. 1), 30-denní respiro (§ 1364, § 1373)
- Přednostní zástavní věřitelé mají právo předstihu (§ 1373 odst. 2)
- Doplacení do zániku dluhu (§ 1370) nebo vydání hyperochy (§ 1370)
- Před vydáním hyperochy podělení ostatních zástavních dlužníků (§ 1374)
- **Regresní nárok zástavního dlužníka proti obligačnímu dlužníkovi (§ 1368 odst. 2)**

# Zánik zástavního práva (§ 1376 an.)

- Zánikem zajištěného dluhu (§ 1376)
- Zánikem zástavy (ale srov. § 1351 a 1352)
- Vzdáním se zástavního práva
- Vrácením zástavy
- Vyplacením zástavy
- Uplynutím doby (pokud byla sjednána)
- Nabytím zástavy třetí osobou za podmínek  
§ 1377 odst. 2
- Uvolněná zástava (§ 1380 an.)
- Záměna zástavního práva (§ 1385 an.)

# Pořadí zástavních práv (§ 1371)

- Zástavní právo zapsané ve veřejném rejstříku nebo rejstříku zástav
  - Podle doby podání návrhu na provedení zápisu
- Zástavní právo vzniklé odevzdáním zástavy
  - Podle doby vzniku zástavního práva
- Zástavní právo vzniklé označením zástavy
  - Podle doby vzniku zástavního práva
- Zástavní právo vzniklé jiným způsobem
  - Podle doby vzniku zástavního práva
- Zástavní věřitelé si mohou sjednat jinak (§ 1372)
  - Vyžaduje se písemná forma
- **Realizací zásadně zanikají zástavní práva s horším pořadím (§ 1374 a 1375)**

# Zadržovací právo (§ 1395 an.)

- Zajišťovací funkce, akcesorita a subsidiarita
- Kdo má povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může ji ze své vůle zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měl věc vydat (§ 1395), výjimečně i nesplatného
- Vznik zadržením věci (faktický úkon věřitele)

# Právní poměry ze zadržovacího práva

Oznamovací povinnost věřitele (§ 1397)

Povinnost péče řádného hospodáře (§ 1397 odst. 2)

Právo na náhradu nákladů (§ 1397 odst. 2)

Užívat lze pouze se souhlasem (§ 1397 odst. 2)

Právo na přednostní uspokojení, dokonce i před zástavním věřitelem (§ 1398)



# Zánik zadržovacího práva (§ 1399)

Zánikem zajištěného dluhu

Zánikem věci

Vzdáním se zadržovacího práva

Dostane-li se věc trvale z moci věřitele

Vyplacením zadržené věci

**DĚKUJI ZA POZORNOST**