



Věci v právním smyslu

Markéta Selucká

Pojetí věci (§ 489)

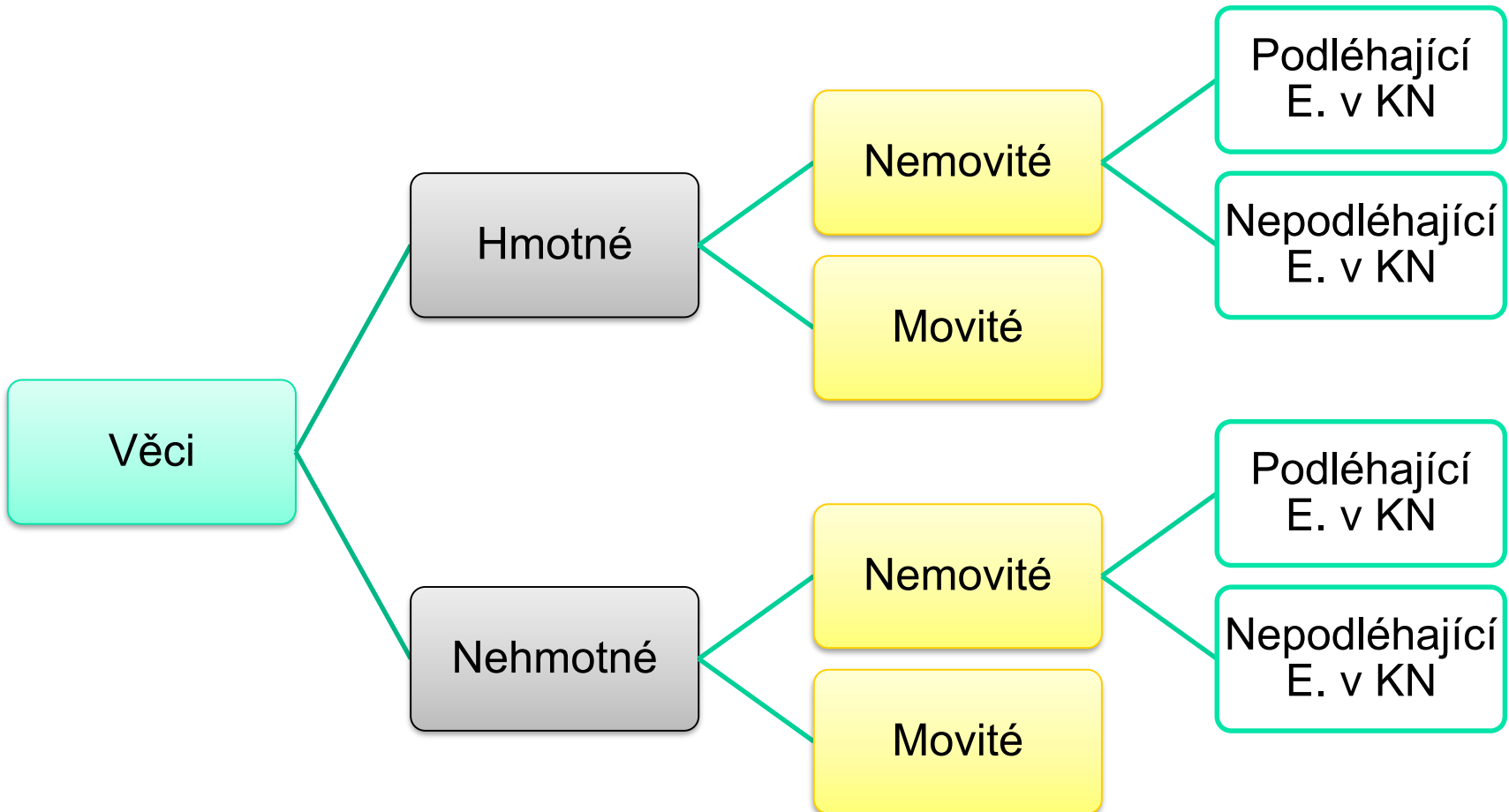
Věcí je:

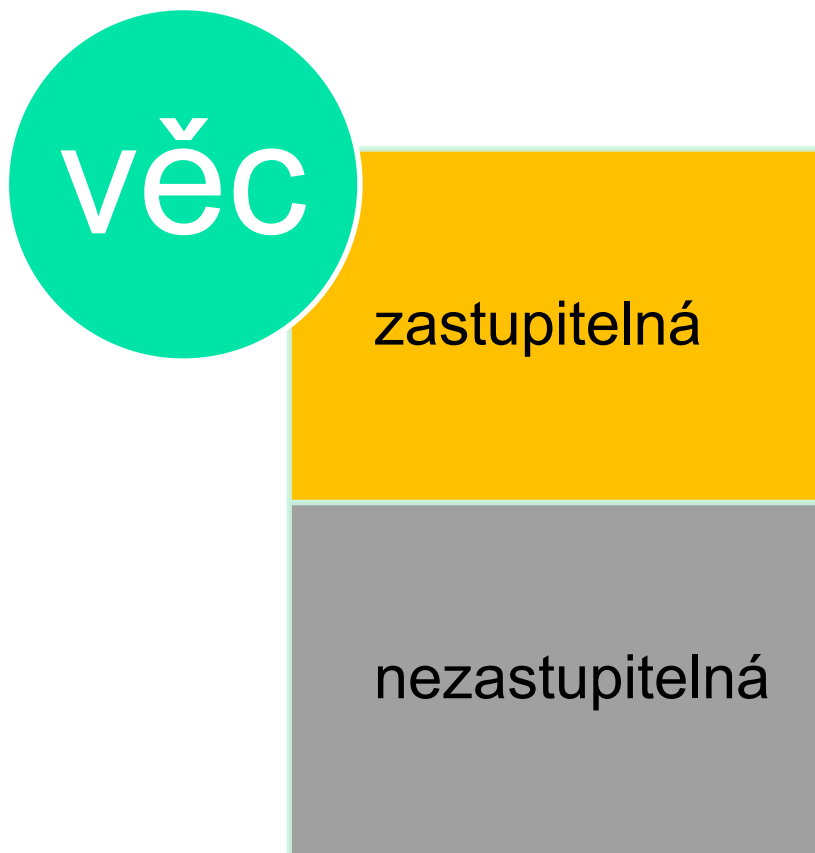
- vše, co je rozdílné od osoby a
- slouží potřebám lidí

Věc

- hmotná – nehmotná (OZ, ABGB, common law)
- věc pouze jako hmotná (OZ1964, BGB)

Pojetí věci





Součást věci

- Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.
- Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.
- Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.
- Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Příslušenství věci

- Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.
- Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.
- Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

Věc nemovitá - § 498

- Pozemek (hmotná)
- Podzemní stavba se samostatným účelovým určením (hmotná)
 - Vinný sklípek
- Stavba (§ 3055/1) (hmotná)
- Jednotka (72/1994 Sb., § 1159)
- **Věcné právo k věci nemovité (nehmotná)**
- Právo stavby (§ 1242) (nehmotná)
- Jeskyně
 - § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Přírodní léčivé zdroje i povrchové a podzemní vody
 - § 4 zák. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích

33 Odo 273/2001

- Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelní číslo převáděných pozemků, je neurčitá a proto i ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. neplatná, a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným (pro účastníky úkonu zřejmým) způsobem.

Stavba; dočasná stavba

- Pojem veřejnoprávní je odlišný od soukromoprávního.
- Stavební zákon (§ 2/3)
- Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.
- Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. (maringotka?)
- Dočasná stavba není součástí pozemku (OZ).
- **Dočasná stavba dle StZ ≠ OZ.**

Liniová stavba není součástí pozemku

- Dříve – 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. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.
 - Např. pozemní komunikace a dráhy, energetická vedení, produktovody, elektronické komunikace
- Stavební zákon: stavby dopravní a technické infrastruktury

NS sp. zn. 22 Cdo 1308/2003

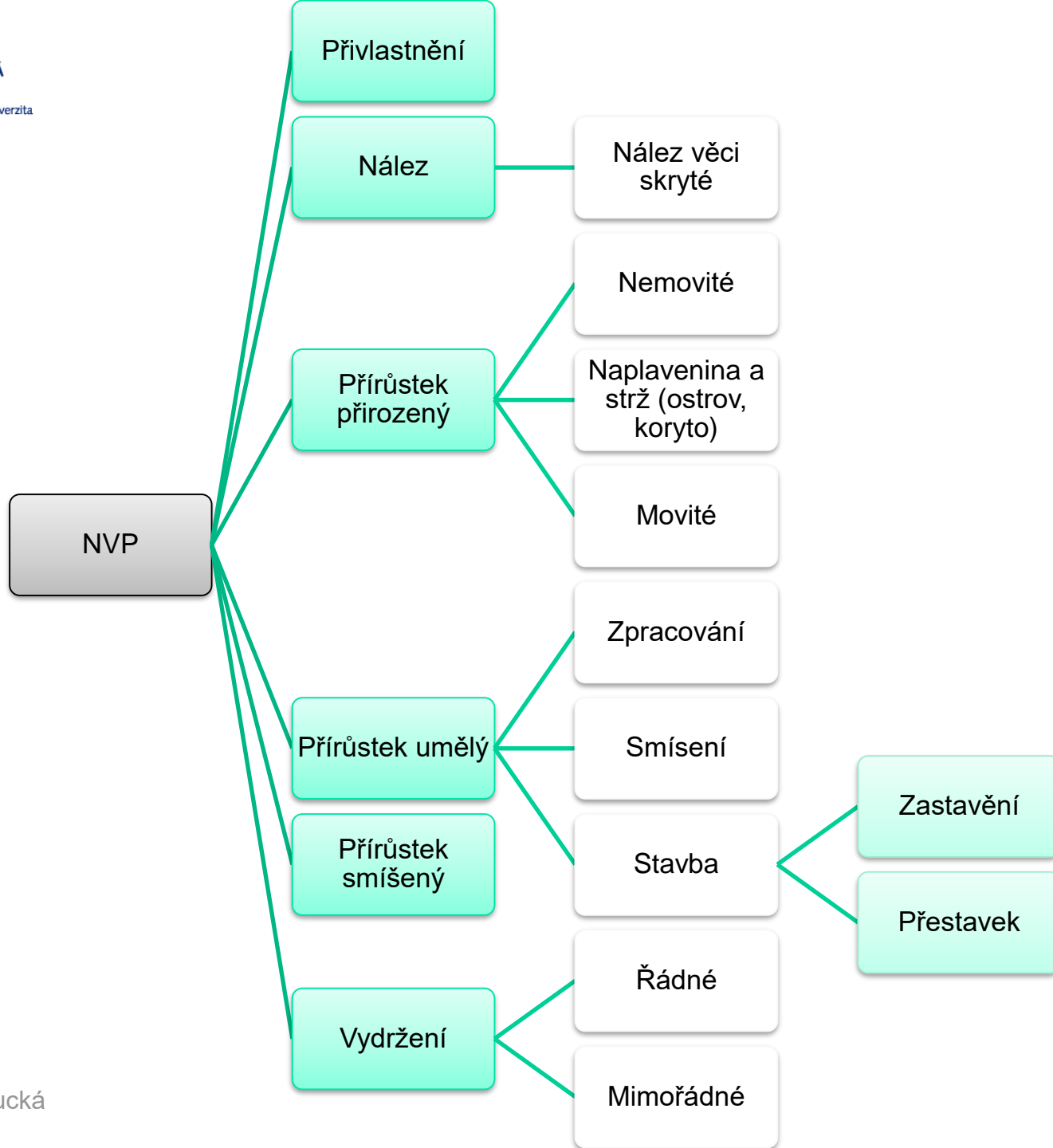
- Kanalizační a vodovodní přípojky nejsou součástí pozemku. Vlastníkem kanalizační nebo vodovodní přípojky, **zřízené před 1.1.2002, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci**, neprokáže-li se opak; vlastníkem přípojek zřízených po tomto datu je **osoba, která na své náklady přípojku pořídila**.

Okresní soud Trutnov sp. zn. 9 C 137/201

- Současná právní úprava účinná od 1. 1. 2014 se opětovně vrátila k zásadě superficies solo cedit, avšak ve vztahu k energetickým vedením a stavbám s nimi provozně souvisejícím, tato zásada (v souladu s právní úpravou účinnou do 31. 12. 1950) neplatí.

Plod a užitek

- Plod je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho.
- Kdo je vlastníkem jablka, které spadlo na sousedův pozemek?
- Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.



Majetek a jmění (§ 495)

- Majetek
 - souhrn všeho, co osobě patří (souhrn aktiv)
- Jmění
 - souhrn majetku a dluhů (aktiva a pasiva)

Právní pojem „byt“

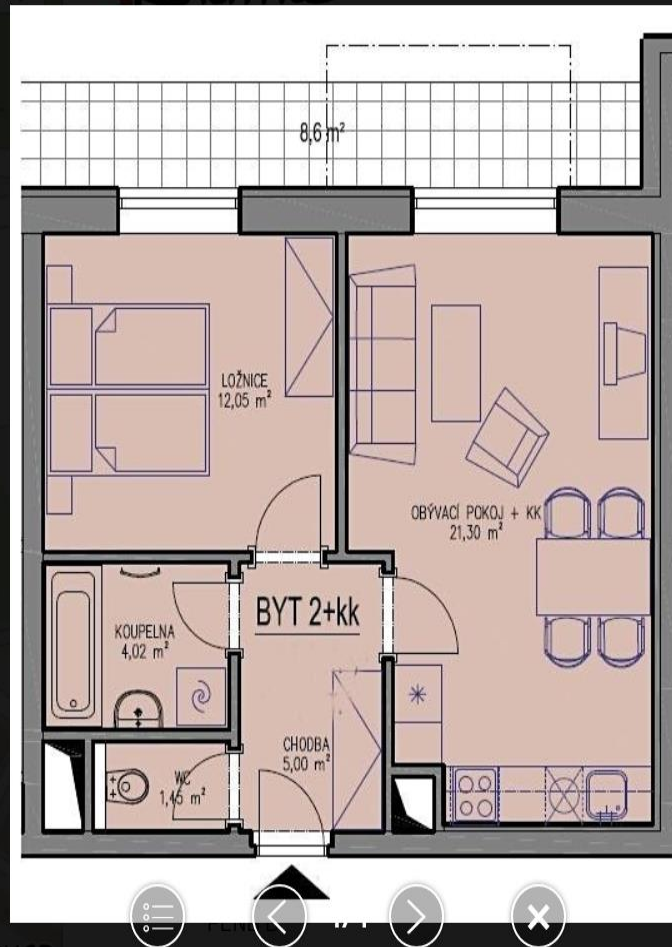
- Veřejnoprávní – stavební zákon
- Soukromoprávní
 - Předmět nájmu – fakticita užívání
 - Předmět vlastnického práva – 72/1994 Sb.
 - Předmět vlastnického práva – 89/2012 Sb.

Byt jako předmět vlastnického práva dle OZ

- Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.
- Vedle toho vlastnictví dle ZVB (72/1994)
- Charakteristický znak bytového spoluvlastnictví: pluralita předmětů a pluralitu subjektů.

Byt jako předmět vlastnického práva dle OZ

- Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
- Jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci (tj. pozemku nebo právu stavby).



garážovým stáním v Brně na rozhraní
v úrovni 2.NP bytového domu s výtahem a jeho
ze které jsou přístupné všechny místnosti v bytě
a balkon, ložnice, koupelna s vanou, umyvadlem a
e zděný sklep a garážové stání v suterénu domu.
sinec 2019. Po dokončení bude byt převeden do
stech, zastavěném pozemku a pozemku
vedena vč. sklepa, garážového stání a DPH. Platba
t si může zvolit materiály pro dokončení.
lze využít hypoteční úvěry i úvěry ze stavebního
stavu úvěru.
y naleznete v rubrice DEVELOPERSKÉ

Společné části

- Společné části jsou vždy:
 - pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům
 - stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu
 - stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky
 - zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu

Podíl

- Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

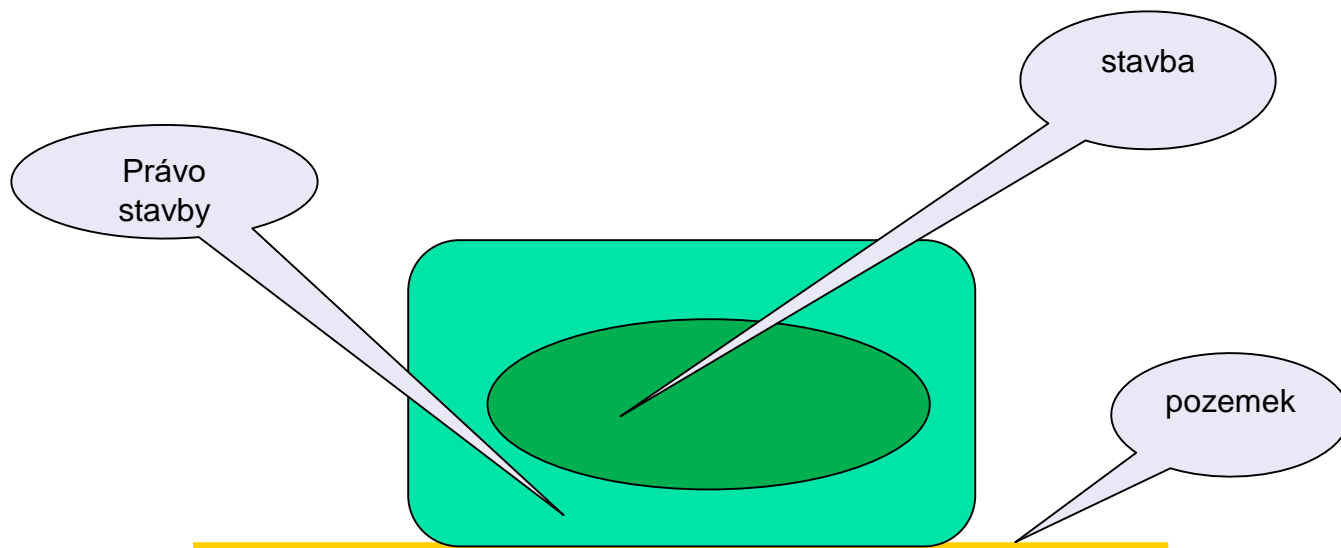
Právo stavby

- Věc nehmotná nemovitá (§ 1242)
- Součástí PS věc hmotná nemovitá - stavba
- Právo mít na pozemku stavbu
 - Již zřízenou i v budoucnosti vzniknuší
 - I na pozemku, kde stavba nebude – lepší užívání
- Kolize věcných práv k věci cizí
- Stejná práva jako vlastník (§ 1250)
- Lze převést i zatížit; dědí se
- Předkupní právo stavebníka k pozemku
- Zánik – superficies solo cedit – náhrada (1/2)

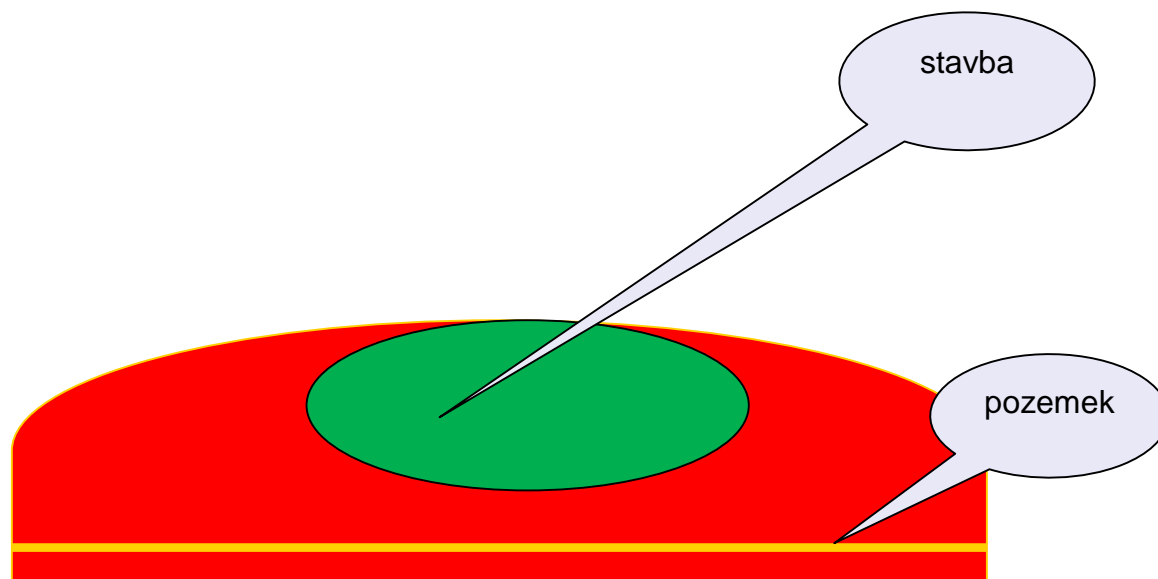
Vznik PS

- Smlouvou (KN)
- Vydržením (40 let)
- Zákonem
- Rozhodnutím OVM
- Max. 99 let

Právo stavby



Právo stavby zaniklo





Děkuji za pozornost.