



Iura in re aliena **věcná práva k věci cizí**

Mgr. Miroslav Frýdek



Osnova

- I. Vymezení pojmu věcných práv k věci cizí**
- II. Věcná práva uživatí**
- III. Věcná práva garanční**
- IV. Právní ochrana**

Iura in re

```
graph TD; A[Iura in re] --> B[Iura in re propria]; A --> C[Iura in re aliena]; A --> D[Possessio]; A --> E[Detentio]; C --> F[uživací]; C --> G[garanční];
```

Iura in re propria

Iura in re aliena

uživací

garanční

Possessio

Detentio

Iura in re aliena

- Někdo je k předmětu vlastnického práva vlastníka a vůči němu a osobám třetím v určitém rozsahu oprávněný a všichni jsou povinni jeho vymezené jednání jako oprávněného respektovat.
- Iura in re aliena patří do věcných práv jelikož působ erga omnes.
- Pozor: ne všechno „nakládání“ s cizí věcí je však iura in re aliena, např. depositum.

Věcné právo k věci cizí – užívací práva - servitutes

- Servitutes – služebnosti – je označení pro skupinu omezených věcných a osobních práv, které jsou neoddělitelně spojeny s určitým pozemkem nebo s určitou osobou.
- Dig. 8, 1, 1, Marcianus
Služebnosti jsou buď **osobní**, jako právo užívání (usus) a požívání (usus fructus), anebo **věcné**, jako venkovské pozemkové a městské.

Základní zásady výkonu služebností

- **Sua res nemini servit** – nikomu nemůže sloužit jeho věc
- **Servitutibus civiliter utendum est** – oprávněný byl povinný vykonávat služebnost šetrně
- **Servitus servitutis esse non potest** – ke služebnosti nemůže být zřízena služebnost (služebnost je nesamostatné právo)

Základní zásady výkonu služebností – pokračování

- **Servitutes dividi non posunt** – služby jsou neoddělitelná práva
- **Servitutis perpetua causa** – služby musí poskytovat možnost trvalého a stálého výkonu práv
- Služby byly užívacím právem jen v určitém rozsahu

Servitutes personales

- Servitutes personales – osobní služebnosti – jsou omezená užívací věcná práva k věci cizí, která jsou neoddělitelně spojená s určitou osobou
- Určitá osoba, má určité právo k věci, která patří jinému.

Druhy osobních služebností

- **Usus fructus** – právo požívací
- **Usus** – právo užívací
- **Habitatio** – právo bydlet v cizím domě
- **Operae servorum vel animalium** – právo využívat pracovní sílu cizích otroků nebo zvířat

Usus fructus

- Ususfructus je osobní služebnost, která určité osobě zabezpečuje užívat cizí plodonosnou věc a brát z ní plody při zachování její podstaty
- Dig. 7, 1, 1 Ulpianus Usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia

Právo poživací je právo cizí věc užívat a brát z ní plody při zachování její podstaty.

Usus fructus - elementy

- Předmětem může být jen věc cizí
- Usus – věc užívat
- Fructus – brát z ní plody
- Musí to být věc plodonosná

Příklad

- Gaius vlastní ovocný sad, ke kterému zřídil ususfructus Maeviovi. Ten se o sad stará. Při vykopávání uschlého olivového stromu narazí na zlatou žílu. Vybuduje na celé ploše sadu zlatý důl a těží tam zlato.
- Otázka: mohl to Maevius udělat?

Usus

- Usus – užívací právo – je osobní služebnost, který určité osobě zabezpečuje užívat cizí věc, ale možnost brát z ní plody byla omezena (*usus sine fructu*), plody mohl těžit jen pro svou potřebu.
- Rozsah oprávnění uživatele byl tedy oproti *ususfructu* omezený.

Emphyteusis

- Emphyteusis – dědičný nájem; je velice rozsáhlé osobní užívací a požívací, zděditelné a zcizitelné právo hospodaření na cizím pozemku určeném k hospodaření.
- Předmětem tohoto práva je pozemek určený k hospodaření, obdělávání (jeho povrch).
- Obsahem práva je hospodaření a braní plodů
- Vlastníkovi pozemku se platil nájem canon, vectigal.
- Vznik: smlouva, dědictví
- Právní ochrana: stejně jako vlastník

Superficies

- Superficies – dědičné právo stavby; je zděditelné a zcizitelné věcné právo k věci cizí spočívající v právu užívat budovu na cizím stavebním pozemku
- Je to zděditelné, zcizitelné, užívací a věcné právo k cizí věci.
- Předmětem je stavební pozemek
- Za užívání pozemku se platil nájem - solarium

Servitutes praediales

- Servitutes praediales – pozemkové služebnosti; jsou omezené užívací věcné právo k věci cizí, které je neoddělitelně spojeno s určitým pozemkem.
- Základem jsou dva pozemky:
 - **Praedium serviens** – vlastník tohoto sloužícího pozemku je v postavení povinného vůči oprávněnému. Tento sloužící pozemek je v právně podřízeném vztahu k pozemku panujícímu
 - **Praedium dominans** – je panující pozemek, v jehož prospěch byla služebnost zřízena. Vlastník tohoto pozemku je oprávněný vůči všem.

Základní zásady

- Služebnost musí být pro panující pozemek užitečná – utilitas
- Sloužící pozemek musí sousedit s panujícím pozemkem – vicinitas, anebo musí ležet v těsné blízkosti, aby se služebnost dala vykonávat
- Služebnost ukládá povinnému něco nekonat – non facere anebo něco strpět (pati). Jen výjimečně mohla služebnost spočívat v konání – servitus oneris ferendi

Servitutes preadorium rusticorum - venkovské

● Právo cesty

- **Iter** – právo stezky, právo přechodu pěšky, koňmi, nesením v nosítkách
- **Actus** – právo hnát dobytek, právo přejezdu vozem
- **Via** – právo cesty – právo jezdit po cestě

● Vodní právo

- **Aquae haustus** – právo čerpat vodu
- **Aquae ductus** – právo vést vodovod

● Právo pastvy

- **ius pascendi** – právo pást dobytek

● Právo na chatu

- **ius tugurii** – právo na chatu pro strážce dobytka

- **Ius calcis coquende** – právo hasit vápno
- **Ius silvae caeduae** – právo brát z lesa dřevo
- **Ius harenae fodiendae** – právo těžít písek
- **Ius lapidis eximendi** – právo těžít kámen
- **Ius cretae eximendae** – právo těžít křídu

Servitutes praediorum urbanorum - městské

- **Negativní služebnosti**
 - **Altius non tolendi** – zákaz nestavit nad určitou výšku (právo na výhled a světlo)
- **Práva týkající se dešťové vody**
 - **Servitus stillicidii** – právo na odtok ze střechy
 - **Servitus fluminis** – právo na odtok žlabem
- **Práva zasahující do vzdušného prostoru**
 - **Servitus protegendi** – právo posunout střechu nebo balkon
- **Práva na imise**
 - **Servitus fumi immittendi** – právo kouře nad obvyklou míru
 - **Servitus aquae immittendae** – právo vypouštět vodu nad obvyklou míru

Vznik služebností

- Mancipatio – iter, actus, via, aquae ductus
- In iure cessio
- Vindikační legát
- Adiudicatio – např. určovací žalobou při rozdělení spoluvlastnictví
- Usucapio - vydržení

Právní ochrana

- Rei vindicatio servitutes (actio confessoria)
- Držební interdikty
- Hlavní cíl ochrany služebností spočíval v jejich právním uznání a vynucení jejich respektování

Věcná práva k věci cizí – garanční

- Garanční věcná práva k věci cizí se subsumují pod pojem zástavní práva
- Zástavní právo – je věcné zajišťovací právo z něhož je pro případ insolvence dlužníka uspokojit nárok věřitele
- Předmětem zástavního práva nemusí být jen věc dlužníka, ale i osoby třetí
- Zástavní právo má akcesorickou povahu – její existence je závislá na existenci hlavního závazku

Funkce zástavního práva

- Donucovací funkce
- Uhrazovací funkce

Druhy

- Fiducia
- Pignus
- Hypotheca

Fiducia

- Fiducia – důvěra, spolehlivost; jde o převod kviritského vlastnictví věci.
- Fiducia je nejstarší způsob zajištění závazku, který spočívá v zajištění pohledávky převodem kviritského vlastnictví k zastavené věci s dohodou, že věřitel převede po splnění povinnosti vlastnické právo zpět na dlužníka.
- Zástavní věřitel – fiduciář
- Zástavní dlužník – fiduciant

Právní účinky fiducie

- Reálné zajištění pohledávky
- Nabytí vlastnického práva – jistota věřitele při mora debitoris
- Pokud však fiduciář czicí třetímu předmět fiducie, nemůže použít vůči třetímu reivindikační žalobu, ale jen proti fiduciáři má actio fiduciae direkta, který má však infamující účinky

Právní ochrana

- **Actio fiduciae directae** – je žaloba, kterou měl fiduciant proti fiduciáři při vadné remancipaci, náhrada škody během fiducie apod.
- **Actio fiduciae contrariae** – touto žalobou mohl fiduciář požadovat na fiduciantovi náhradu vynaložených nákladů

Pignus

- Pignus – ruční zástava; při pignu se do detence věřitele převádí věc dlužníka jako zástava pohledávky dlužníka vůči věřiteli.
- Pignus má jak věcně právní, tak i obligační aspekty:
 - Povinnost věřitele – vrátit zastavenou věc, popř. nahradit škodu, vydat užitek - superfluum
 - Povinnost dlužníka – náhrada vynaložených výdajů, náhrada škody, kterou způsobila zastavená věc
- Pignus odstranil nevýhodu převodu kviritského převodu vlastnictví, který byl u fiducie.

Hypotheca

- Hypotheca [řec.], pignus conventum [lat.]– smlouva o zástavě, kterou se věcí zastavuje dluh. Předmět zástavy zůstává jak ve vlastnictví, tak i v držbě dlužníka.
- Rozdíl oproti pignem a hypotékou je v tom, že se nepřevádí faktická moc nad věcí

Předpoklady vzniku hypotéky

- **Existence pohledávky** – hypotéka má akcesorický vztah, je závislá na hlavním vztahu obligačním mezi dlužníkem a věřitelem
- **Dlužník musí být vlastníkem věci** (alespoň bonitárním) – *nemo plus iuris*
- **Conventio pignoris** – dohoda o zastavení věci; dohoda musela obsahovat kauzu pohledávky a předmět zástavy

Práva věřitele k zastavené věci

- **Ius possidendi** – právo držby, ale až při mora debitoris. Vlastnické právo nadále měl dlužník. Věřitel nesmí věc užívat (furtum usus), ale mohli se na užívání dohodnout
- **Ius distrahendi** – právo prodat předmět hypotéky. Zástavnímu prodeji předcházela lex commissoria tj. dohoda o propadnutí zastavené věci ve prospěch věřitele, to bylo zakázáno za císaře Konstantina. Pak se používalo pactum de distrahendi nebo pactum de vendendo – jako vedlejší část zástavní smlouvy, že v případě mora debitoris je věřitel zástavu zcizit. Např. Gaius 2, 64

Zánik zástavního práva

- Splnění
- Prodej předmětu zástavního práva (ius distrahendi)
- Spojení předmětu zástavního práva do nerozlučitelné jednoty s věcí jinou
- Zánik předmětu zástavního práva
- Confusio – splynutí osoby věřitele a vlastníka zastavené věci (dēdictví)
- Zástavní věřitel se zřekl zástavy
- Vydržení vlastnického práva v dobré víře k předmětu zástavního práva

Právní ochrana hypotéky

- Posesorní ochrana – držební
- Petitorní ochrana – žaloba
 - Actio pignoretika in rem – věcně právní žaloba
 - Actio pignoretika in personam – obligační žaloba proti určité osobě

Děkuji Vám za pozornost a přeji Vám
příjemný den

