

Věcná práva v NOZ

Mgr. Miloslav Hrdlička

Osnova přednášky

- Základní vymezení absolutních majetkových práv
- Držba
- Vlastnické právo
 - Vznik, převod, přechod, zánik
 - Nabytí smlouvou
- Věcná práva k věci cizí:
 - Služebnost
 - Reálná břemena
 - Zástavní právo
 - Zadržovací právo
- Katastr nemovitostí

Absolutní majetková práva v NOZ

- 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 (služebnost 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)

Věcná práva v NOZ – obecně, základní zásady

- Numerus clausus – ale oproti OZ rozšířen (např. právo stavby) – nově vyjádřeno přímo zákonem - § 977
- Opět působí erga omnes - § 976 NOZ
- Právní úprava je kogentní (§ 978 NOZ)
- POZOR! § 979 NOZ: ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen pokud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného

Veřejný seznam

- Materiální publicita - § 980 NOZ
- Ochrana dobré víry nabyvatele - § 984 NOZ (úplatný převod)
- Např. katastr nemovitostí (ale i jiné např. plavební rejstřík) – vliv na okamžik a způsob nabytí vlastnického práva!

Věc v právním smyslu v NOZ

- Naprosto odlišné pojetí věci v právním smyslu – 489 NOZ
- Věc hmotná a nehmotná(právo) - § 496 NOZ
- Věci movité a nemovité - § 498 NOZ!

Součást věci - § 505 a násl. NOZ

- Součást věci není samostatná věc v právním smyslu a není možné samostatně disponovat se součástí
- NOZ návrat k zásadě superficies solo cedit - § 506 NOZ (stavba je součástí pozemku) – výjimky (§ 509 NOZ)

Přechodná ustanovení k superficiální zásadě - § 3054 a násl. NOZ

- Obecné pravidlo – vlastník stavby a vlastník pozemku v okamžiku nabytí účinnosti NOZ stejná osoba – stavba je součástí (§ 3054 NOZ)
- Pokud ne – dále režim - oddělená stavba a pozemek - § 3055 NOZ (vzájemně předkupní právo – 3056 NOZ)
- § 3057 a 3058 NOZ – možné omezení nebo odnětí vlastnického práva proti vůli vlastníka
- Bytové spoluvlastnictví - 3063 NOZ – i po účinnosti NOZ se budou právní vztahy v některých případech řídit zákonem č. 72/1994 Sb.

Příslušenství věci

- § 510 OZ
- Vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem věci aby se jí trvale užívalo společně s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení
- Právní osud? – 510/2 OZ

Jednotlivé případy věcných práv

Držba

DRŽBA

- Dvě roviny:
 - Součást vlastnické třídy
 - Samostatný institut – držitel je osoba odlišná od vlastníka
- Charakteristika: 2 předpoklady:
 - Faktické ovládní věci určitou osobou (*corpus possessionis*)
 - Nakládání s věcí jako s vlastní (*animus possidendi*)
- Držet je možné právo!(§ 988 NOZ)

Držba obecně

- Předmět držby (§ 988)
 - Majetkové právo (které je převoditelné na jiného a přípouští dlouhodobý či opakovaný výkon)
 - Osobní práva nejsou předmětem držby ani vydržení, jsou však předmětem ochrany (§ 988 odst. 2)
- Nabytí držby (§ 990)
 - bezprostřední – ujmout 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 - druhy

- Poctivá - § 992 NOZ – z přesvědčivého důvodu za to, že mu vykonávané právo náleží
- Řádná - § 991 NOZ – zakládá se na platném právním důvodu
- Prává - § 993 NOZ
- Domněnka řádné, poctivé a pravé držby - § 994 NOZ
- Nároky držitele

Ochrana držby - Žaloba z rušené držby

- § 1003 a násl. Ochrana držby
- § 1008 OZ – prekluzivní lhůta 6 týdnů
- Procesní zakotvení
- § 176 a násl. OSŘ
- Soud zjišťuje předchozí držbu a její svémocné rušení
- Lhůty pro vydání rozhodnutí

Vlastnictví

Vybrané nové pojmy v NOZ

- Rozhrady - § 1024 a násl. NOZ – ploty, zdi, meze, strouhy atd. Má se za to, že jsou společné.
- Veřejný seznam
- Veřejný rejstřík

VLASTNICKÉ PRÁVO I.

- Od dob římského práva definováno **jako právní panství nad věcí**
- **Vlastnické právo:**
 - Objektivní
 - Subjektivní

OPRÁVNĚNÍ VLASTNÍKA – TZV. „VLASTNICKÁ TRIÁDA“

- Obsah vlastnického práva – **oprávnění vlastníka**:
 - Právo věc užívat a požívat plody (nejen plody přirozené, ale i plody obecné – např. úroky)
 - Právo věc držet
 - Právo věci disponovat
- Dále je **ještě dovozováno**:
 - Právo věc opustit
 - Právo věc zničit
- Výkon vlastnického práva = uskutečňování vlastnických oprávnění

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- **Pojmová omezení vyplývající z Listiny**
- **Použití věci bez souhlasu**
- **Vyvlastnění**
- **„Sousedská práva“**

POJMOVÁ OMEZENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z LISTINY

- Parémie: „**vlastnictví zavazuje**“ – čl. 11 LZPS
- Vlastnické právo je omezeno jinými vlastnickými právy dalších subjektů
- Možnost omezit vlastnické právo i proti vůli vlastníka
- Povinnost strpět určité zásahy

POUŽITÍ VĚCI BEZ SOUHLASU VLASTNÍKA

- o Pouze na **základě zákona**
- o Použití věci bez souhlasu - § 1037 NOZ
 - Stav nouze (např. živelní pohroma) nebo naléhavý veřejný zájem (hrubé porušení veřejného pořádku)
 - Nezbytná doba
 - V nezbytné míře
 - Za náhradu
 - Nelze-li účelu dosáhnout jinak

VYVLASTNĚNÍ

- **Právní úprava** – LZPS (čl. 11), § 1038 a násl. NOZ
- + zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
 - V nezbytné míře, za náhradu
- Vyvlastňovací úřad – typicky **obecní úřad**
- Možnost **podat žalobu** (§ 28 z. č. 184/2006 Sb.)
 - řízení podle části V. OSŘ

Nezbytná cesta

- zřizuje soud buď jako oblihační 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

Sousedská práva - § 1012 a násl. NOZ

- Obdobná úprava jako v OZ, ale je mnohem podrobnější – často závěry judikatury přímo v NOZ
- Generální klauzule - § 1012 NOZ
- Opět pojem IMISE – přímo v NOZ
- Imise -
 - Přímé - Zakázané vždy – přímo přivádět imise na sousední pozemek
 - Nepřímé - Zakázané nad míru přiměřenou poměrům

Sousedská práva II.

- § 1014 – ocitne- li se na pozemku cizí movitá věc
- § 1016 – plody spadlé ze stromů – náleží vlastníkovi sousedního pozemku
 - Možnost strom sám upravit
- § 1017 – požadovat zdržení se sázení stromů v blízkosti hranice
- § 1021 – umožnit vstup na pozemek kvůli údržbě
- § 1027 – povinnost oplotit pozemek

OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA

- Obecné způsoby ochrany subjektivních práv
 - **Svépomoc**
 - **Soudní ochrana**

Ochrana vlastnického práva – soudní ochrana

- Tzv. vlastnické žaloby - § 1040 a násl. NOZ
 - Reivindikační
 - Negatorní
 - Určovací

OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA II.

- Speciální způsoby ochrany vlastnického práva:

– Žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační)

- Movité i nemovité věci – nutná správná formulace žalobního petitu – musí být tzv. materiálně vykonatelný
- Podmínky pro použití:
 - Věc není ve faktické moci vlastníka
 - Aktivní a pasivní legitimace
 - Nutná individualizace věci
 - Protiprávní zadržetí věci
 - Vlastník musí prokázat vlastnické právo k věci

OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA III.

– Žaloba negatorní (zápůrčí)

- Typická pro sousedská práva – např. zamezení imisí
- Žalobce požaduje, aby se žalovaný zdržel zásahů do vlastnického práva

– Žaloba na určení

- Požadováno určení, zda tu právní vztah nebo právo je, či není
- Nutné prokázat tzv. naléhavý právní zájem
- § 80 písm. c o.s.ř.

OCHRANA DOMNĚLÉHO VLASTNICKÉHO PRÁVA

– Tzv. publiciánská žaloba - § 1043 OZ

- Na toho, kdo nabyl držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na vlastníka proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod, nebo pokud k tomu má právní důvod stejně silný či slabší.
- Usnadnění dokazování

Nabývání vlastnického práva

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

• Pojmy:

- **Způsob nabytí vlastnického práva** – např. zápis do katastru nemovitostí
- **Důvod (právní titul) nabytí vlastnického práva** – právní skutečnosti na základě nichž dochází k nabytí vlastnického práva) zejména smlouvy
- **Obligační účinky smlouvy** – smlouvou vznikne pouze závazek převést vlastnické právo a vlastnické právo vzniká až na základě jiné právní skutečnosti – např. tzv. tradicí (předání a převzetí věci)
- **Translační účinky smlouvy** – nabytí vlastnického práva přímo smlouvou

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA II.

- Způsoby nabytí vlastnického práva – různá dělení:

- A) **Přechod vlastnického práva** – např. při dědění
Převod vlastnického práva – na základě projevu vůle -
 např. na základě smlouvy
- Zásada – nikdo nemůže na jiného převést více práv než sám má
(nemo plus iuris ad alienum transfere potest, quam ipse habet)
- B) **Originární způsoby nabytí vlastnického práva** – např.
 oddělení plodů věci, zhotovení nové věci
- Derivatívni způsoby nabytí vlastnického práva** – např. kupní
 smlouva

TITULY K NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- Kupní smlouva
- Darovací smlouva
- nebo jiná smlouva
- Děděním
- Rozhodnutím státního orgánu
- Na základě zákona
- nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA I.

- **Děděním**
 - Tzv. delační princip – k přechodu vlastnického práva dochází smrtí fyzické osoby
 - Obecně práva i povinnosti
- **Nabývání na základě rozhodnutí státního orgánu**
 - Typicky soud
 - Okamžik nabytí – uveden v rozhodnutí, popřípadě právní mocí rozhodnutí
 - Příklady: Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání neoprávněné stavby.

Nabývání vlastnického práva II. - převod

- Movité věci nezapsané v seznamu – translační účinky smlouvy (není-li dohodnuto jinak) – nabývá se vlastnictví již účinností smlouvy - § 1099 a násl. NOZ.
 - Koupě zboží v obchodě
 - Výhrada vlastnického práva
- Movité věci
 - Zapsané ve veř. seznamu – až zápisem - § 1102 NOZ
 - Druhově určené věci – odlišením - § 1101 NOZ
- Nemovité věci zapsané v KN – zápisem do KN - § 1105 NOZ
- Nemovité věci nezapsané v KN – účinností smlouvy

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 nálezece vydat věc tomu, kdo ji ztratil, nebo vlastníkově - nálezece nesmí bez dalšího považovat nalezenou věc za opuštěnou a okupovat ji
 - právo nálezece na nálezně
 - nález skryté věci (pokladu) - § 1063
- **Přirůstek přirozený (§ 1087)**
- **Přirůstek umělý – zpracování, smísení, stavba, přestavek**
- **Přestavek (§ 1087)**
 - postavení trvalé stavby jen z malé části na malou část cizího pozemku
- Na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci

Nabytí vlastnického práva vydržením

- **řádné vydržení**
 - poctivá, pravá držba, zakládající se na právním důvodu, který by stačil 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)

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 NOBčZ)
 - Nastoupení jednoho z nabyvacích způsobů (jen u § 1109 NOBčZ)
 - 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, jestliže bylo dědictví potvrzeno
 - Při obchodu s investičním nástrojem, cenovým papírem nebo listinou vystavenou na doručitele a při obchodu na komoditní burze (rov. § 1113 NOBčZ)
- POZOR – věci movité použité nabyté od podnikatele (§ 1110) a ostatní případy (§ 1111) může vlastník požadovat vydání věci
- DŮSLEDKY NABÝTÍ OD NEOPRÁVNĚNÉHO:
 - Originární nabytí vlastnického práva pověného nabyvatele nezatíženého vadami (zejména právy třetích osob za podmínek § 1107 NOBčZ)
 - Nárok na náhradu škody vlastníka vůči neoprávněnému převodci
- Jak postupovat u nemovitých věcí? – výše uvedené zde není použitelné

ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA

- Dělení:
 - A)
 - Absolutní
 - Relativní
 - B)
 - Závislé na vůli vlastníka
 - Nezávislé na vůli vlastníka

ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA – ZÁVISLE NA VŮLI VLASTNÍKA

- Smlouvou
- Opuštěním věci
- Spotřebováním věci
- Zničením věci

ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA – NEZÁVISLE NA VŮLI VLASTNÍKA

- Zánik věci
- Ztráta věci
- Vydržení
- Rozhodnutí státního orgánu
- Vyvlastnění

Spoluvlastnictví

Základní členění a definice

- Vlastnické právo náleží více subjektům
- Dělení:
 - Podílové
 - Přídavné
 - Obecné přídavné
 - Bytové spoluvlastnictví
 - Bezpodílové (SJ)
- Ideální x reálné

Spoluvlastnictví - § 1115 a násl. NOZ

- Opět obecně podílové spoluvlastnictví
- Vymezení pojmu podíl - § 1121 a násl. NOZ
 - Velikost podílu
- Správa společné věci - § 1126 a násl. NOZ
 - Možnost požádat soud o úpravu - § 1139 NOZ
 - Podle velikosti podílů
- Oddělení od spoluvlastnictví
- Zrušení spoluvlastnictví – dohoda, popřípadě návrh soudu - § 1141 a násl. NOZ

Spoluvlastnictví II.

- **Není zákonné předkupní právo dalších spoluvlastníků (uvažuje se v novelizaci)**
 - (výjimka § 1124)

- Spoluvlastníci se považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (§ 1116)
- Každý spoluvlastník má právo k celé věci; toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka (§ 1117). Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu (§ 1121)
- Rozdělení plodů a užitků (§ 1120)
- Důvěrná stejnost podílů
- Systém rozhodování – prostí a kvalifikovaná 2/3 většina (významné záležitosti týkající se společné věci)
- Právo přehlasovaného spoluvlastníka, jemuž rozhodnutí působí těžkou újmu se domáhat jeho zrušení (§ 1130)
- Správce společné věci (§ 1134 an.)
- Soudní úprava poměrů spoluvlastníků (§ 1139 a násl.)
- Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (§ 1140 an.); soud zrušuje – pokud je to dobře možné – pomocí rozdělení věci; jinak přikázání věci jednomu a uložení povinnosti k nůhradě ostatním; pokud věc nikdo nechce, pak prodej ve veřejné dražbě
- Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci (§ 1150 an.)
- Odklad zrušení a oddělení ze spoluvlastnictví (§ 1154)

Přídavné spoluvlastnictví

- § 1223 a násl. NOZ
- **Věc náleží společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není možné užívání samostatných věcí.**
- Příklady

Bytové spoluvlastnictví

- Zrušen zákon 72/1994 Sb.
- Ale § 3063 NOZ

- V NOZ - § 1158 a násl.

- Podstata – spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek
- Jednotka - § 1159 – byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech domu (velikost stanovena, nebo stejné podíly (§ 1161))
- Jednotka je věc nemovitá – forma právních jednání

Bytové spoluvlastnictví II.

- Vznik - § 1163 a násl.

- Společenství vlastníků jednotek - § 1194 NOZ
 - Právnícká osoba
 - Odpovědnost za dluhy – členové dle velikosti podílů na společných částech
 - § 1209 NOZ – možnost přehlasovaného vlastníka navrhnout soudu, aby v záležitosti rozhodl

Manželské majetkové právo

- § 708 a násl. NOZ

- Zákonný režim - § 709 NOZ – to co nabyli za trvání manželství
 - Výjimky
 - I dluhy (§ 710 NOZ)
 - Jednání - § 713 NOZ

- Smluvný režim – smlouva o manželském majetkovém režimu - § 716 NOZ
- Forma notářského zápisu
- Formy –
 - Zúžení
 - Rozšíření
 - Režim oddělených jmění

Manželské majetkové právo II.

- Režim založený rozhodnutím soudu - § 724 NOZ
- Ochrana třetích osob - § 731 a násl. NOZ
- Vypořádání SJ
 - Dohoda - § 738 a násl. NOZ
 - Návrh soudu - § 740 NOZ
 - Pokud není do 3 let - § 741 NOZ – platí (nevyvratitelná domněnka)

Věcná práva k věci cizí

VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ (iura in re aliena)

- Charakteristika:
- **Vlastník věci je omezen ve výkonu svého vlastnického práva ve prospěch jiného subjektu**
- Dělení:
 - Právo stavby
 - Věcná břemena
 - Zástavní právo
 - Zadržovací právo

Právo stavby - § 1240 a násl. NOZ

- Nový institut
- Možnost zřídit stavbu na cizím pozemku
- Nemovitá věc
- Součástí tohoto práva je stavba
- Časově omezená – max 99 let.
- § 1255 NOZ – vypořádání po uplynutí doby

VĚCNÁ BŘEMENA

- Dělení:
 - **Věcná břemena působící in rem**
 - **Věcná břemena působící in personam**
- Obsah – něco **konat**, něco **strpět**, něčeho **se zdržet**
- Vznik věcných břemen – titul – **smlouva, rozhodnutí soudu, zákon, závět'.**
- **Zánik věcných břemen** – ze zákona, rozhodnutím soudu, smlouvou, smrtí oprávněného (pokud se jedná o břemena působící in personam)

Věcná břemena

- NOZ (§ 1257 a násl. NOZ) rozděluje:
 - Služebnosti
 - Reálná břemena

Služebnosti - § 1257 a násl.

- Omezení vlastnického práva
- Důležité - § 1257 odst. 2
- Povinnost něco strpět, zdržet se
- Demonstrativní výčet:
 - Služebnost inženýrské sítě
 - Služebnost okapu
 - Právo na svod dešťové vody
 - Právo na vodu
 - Služebnost rozlivu
 - Služebnost stezky, průhonu, cesty
 - Právo pastvy

Reálná břemena

- §1303 a násl. NOZ
- Povinnost něco aktivně konat (rozdíl od služebností)

Zástavní právo - § 1309 a násl. NOZ

- Zajišťovací institut
- Zástavou může být každá věc, se kterou obchodovat
 - Hypotéka
- Funkce zástavního práva:
 - Zajišťovací
 - Uhrazovací
- Typické zásady:
 - Akcesorita
 - Subsidiarita

Zástavní právo II.

- Forma zástavní smlouvy - § 1314
- **Subjekty:**
 - Obligační věřitel
 - Obligační dlužník
 - Zástavní dlužník – vlastník zástavy
- Výkon zástavního práva - § 1359 a násl.
 - Obecně prodej ve veřejné dražbě
 - Nově možnost sjednat tzv. propadnou zástavu
- Vespolečné zástavní právo (§ 1345 NOZ) – pro týž dluh možné zastavit několik věcí – věřitel se pak může uspokojit z kterékolí z nich (popřípadě všech)

Zástavní právo - zánik

- Zánik zástavního práva:
- **Zánik zajištěné pohledávky – akcesorita zástavního práva - § 1376 NOZ**
- **Další způsoby - § 1377 NOZ:**
 - Zánik zástavy – např. fyzické zničení
 - Složením obvyklé ceny zástavy (zástavnímu věřiteli)– obvykle na základě smlouvy

Podzástavní právo - § 1390 a násl. NOZ

- Samostatný druh zástavního práva
- **Vzniká zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem – tzn. existuje závazkový vztah zajištěný zástavou a pohledávka z tohoto závazkového vztahu je použita v jiném závazkovém vztahu jako zástava. V tomto druhém závazkovém vztahu tedy vzniká zástavnímu věřiteli podzástavní právo k zástavě zajišťující tuto pohledávku**
- Není nutný souhlas vlastníka zastavené věci, ale musí o něm být obeznámen § - 1391 NOZ

Zadržovací právo - § 1395 a násl. NOZ

- Zajištění splatného i nesplatného dluhu
- Akcesorická povaha
- Movitá věc
- Nelze se věci zmocnit násilně, lstí
- Ohledně zpeněžení – obdobně se použije ustanovení o zpeněžení zástavy. (§ 1359 NOZ)

Katastr nemovitostí

Nový katastrální zákon

- Zákon č. 256/2013 Sb. – účinnost od 1.1.2014
- Vyhláška č. 357/2013 Sb. – účinnost od 1.1.2014
- **Definice:**
- **Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)** je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.
- **Správa katastru – katastrální úřady.**
- Rozšířen okruh zapisovaných údajů

Co se zapisuje do KN? - § 3 KZ

- a) pozemky v podobě parcel,
 - b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
 - c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
 - d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
 - e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
 - f) právo stavby,
 - g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.
- Dále § 3/3 KZ - K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis:
- budoucí výměnek,
 - přidatné spoluvlastnictví,
 - správa svěřenského fondu,
 - výhrada vlastnického práva,
 - výhrada práva zpětné koupě,
 - výhrada práva zpětného prodeje,
 - zákaz zřízení nebo zatížení
 - výhrada práva lepšího kupce,
 - ujednání o koupi na zkoušku,
 - nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
 - pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
 - vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

ZPŮSOBY ZÁPISU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- Vklad
- Záznam
- Poznámka
 - Poznámka spornosti

Vklad

- Konstitutivní i deklaratorní účinky
- Návrh na vklad – formulář
- Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:
 - » a) vlastnické právo,
 - » b) právo stavby,
 - » c) věcné břemeno,
 - » d) zástavní právo,
 - » e) budoucí zástavní právo,
 - » f) podzástavní právo,
 - » g) předkupní právo,
 - » h) budoucí výměnek,
 - » i) přidatné spoluvlastnictví.

ÚČINKY POVOLENÍ VKLADU DO KATASRU NEMOVITOSTÍ

- Pokud je povolen vklad do KN stáváte se vlastníkem zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad!
- Katastrální úřad může návrh na vklad práva zamítnout

ZÁZNAM

- Forma zápisu do katastrálního operátu
- Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.
- Zapisuje se (§ 19 KZ):
 - a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
 - b) právo hospodařit s majetkem státu,
 - c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
 - d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
 - e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
 - f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,

POZNÁMKA

- Úkon katastrálního úřadu, kterým se vyjadřuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou
- Nemá vliv na vznik, změnu, zánik práva
- Pouze informativní charakter
- Tzv. „poznámka spornosti“ – speciální případ - § 24 KZ
- Katastrální úřad zapíše na základě doručení oznámení - např. od správce daně.

Děkuji za pozornost...
