

# Věcná práva

**v novém občanském zákoníku**



## **Nový občanský zákoník (NOZ) nabývá účinnosti 1.1.2014.**

- NOZ sjednocuje vlastnictví pozemku a stavby na něm stojící.
- NOZ chrání dobrou víru těch, kteří nabývají vlastnické právo od neoprávněného.
- NOZ dává vodítko sousedům k řešení jejich sporů.

# Věcná práva

Nový občanský zákoník se vrací k tradiční úpravě věcných práv. Zejména rozšiřuje jejich výčet a mění systematiku jejich úpravy. Novinkou je návrat práva stavby do českého práva, institut přídatného spoluvlastnictví a podrobná úprava správy cizího majetku (včetně svěřenského fondu). V rámci věcných břemen rozlišuje NOZ mezi služebnostmi a reálnými břemeny. Důležitou změnou je také přesun úpravy bytového spoluvlastnictví ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, přímo do občanského zákoníku.



# Co jsou věcná práva a co je pro ně typické

NOZ upravuje věcná práva ve své třetí části (§976–§1474) pojmenované jako absolutní práva. Co to ale znamená? Význam se dá nejlépe vysvětlit porovnáním s právem závazkovým, k němuž věcná práva tradičně tvoří párovou a zrcadlově opačnou kategorii.

Závazek označuje vztah mezi věřitelem a dlužníkem, jehož obsahem jsou práva a povinnosti těchto dvou (či více) osob pouze v rámci tohoto vztahu. Naproti tomu věcná práva jsou charakterizována vztahem osoby k věci, jejíž právní osud sledují. Projevuje se to tak, že působí i vně závazku, tedy vůči neomezenému okruhu dalších osob, které jsou povinny zdržet se zásahů do práva a strpět jeho výkon oprávněným.



*Kupující, který se stal vlastníkem motorky, k ní nabyt věcné právo. Všechny ostatní osoby (včetně prodávajícího) musí respektovat jeho práva – nesmí mu věc např. poškodit, zničit či ukrást.*

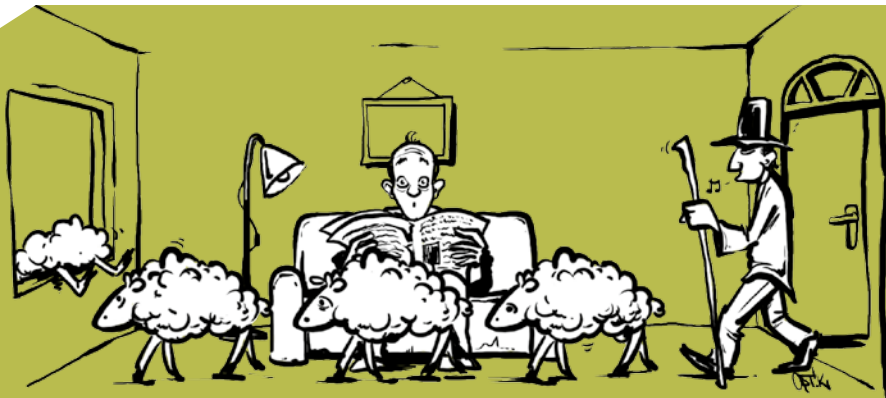
Absolutní účinky mají pouze ta majetková práva, o nichž to zákon stanoví, jejich výčet nelze rozšiřovat. Stejně jako podle dosavadního občanského zákoníku (OZ) řadí NOZ mezi věcná práva držbu, vlastnické právo, právo zástavní, zadržovací a práva odpovídající věcným břemenům. K nemovitostem NOZ nově umožňuje zřídit i právo stavby či některou z výhrad ke kupní smlouvě (§ 2128), např. zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu vlastnického práva či ujednání o koupi na zkoušku.

Pro věcná práva je typická jejich veřejnost, neboť existenci těchto práv je často možné ověřit ve veřejných seznamech, z nichž nejvýznamnější je katastr nemovitostí.



Od ustanovení o věcných právech se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen pokud to zákon připouští. Tímto se odlišují od vztahů závazkových, kde je stranám ponechána mnohem větší míra volnosti, aby si svá práva a povinnosti vymezily podle svých potřeb.

**Víte, že?** Držitel je osoba, která vykonává právo pro sebe.



# Podrobnější úprava držby a vlastnictví

## Držba

Pokud právo hovoří o držiteli, má na mysli osobu, která vykonává právo pro sebe, ačkoli jí nepřísluší. Nejčastěji se bude jednat o právo vlastnické, kdy držitel fakticky ovládá nějakou věc, jako kdyby byl jejím vlastníkem. Může se však jednat i o jiné právo, které držitel vykonává, např. pravidelně přechází přes cizí pozemek nebo z něj čerpá vodu apod.

Nejčastěji má věc u sebe a nakládá s ní její skutečný vlastník, není to však pravidlem. Právo chrání i takové osoby, které vlastnické (či jiné) právo k věci nemají.

## Jak se může bránit držitel, kterého v držbě ruší jiné osoby?

Může se domáhat žalobou u soudu, aby rušiteli zakázal činnost, kterou držbu ruší, a vše uvedl do původního stavu. NOZ ruší úpravu ochrany pokojného stavu orgánem státní správy.

Nově se může držitel rušení jiné osoby vzepřít i sám, a to tak, že se znovu zmocní věci, která mu byla odňata. Nesmí však překročit meze nutné obrany, tj. jeho obrana především nesmí být zjevně nepřiměřená (§ 2905).

Zvláštní řešení má NOZ pro situace, kdy někdo ruší držbu nemovité věci prováděním stavební činnosti (§ 1004 a § 1005). Držitel má za stanovených podmínek právo požadovat, aby soud provádění (či naopak odstraňování stavby) zakázal.

## Vydržení

Poctivý držitel, který právo vykonává po stanovenou dobu, v oprávněném domnění, že mu náleží, jej může vydržet. Vydržením dochází nejčastěji k nabytí práva vlastnického, stejně tak je ale možné nabytí i právo odpovídající věcnému břemeni (konkrétně služebnost dle § 1260) nebo právo stavby § 1243.

Podmínkou vydržení vlastnického práva je nepřerušená držba trvající tři roky. Jde-li o nemovitou věc, vyžaduje zákon desetiletou vydržecí dobu. V tomto NOZ tedy nic nemění. Zásadní novinkou je možnost mimořádného vydržení, jehož se může dovolávat i osoba, která neprokáže právní důvod své držby. Předpokladem mimořádného vydržení je uplynutí dvojnásobné vydržecí doby. Kdo měl nepoctivý úmysl (např. zloděj), nemůže vydržet ani mimořádně.

## Vlastnictví



Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.

Vlastník může se svým vlastnictvím volně nakládat - to znamená např. jej užívat, brát z něj plody a užítky, a to ze své svobodné vůle. Vlastníková volnost ale není neomezená, nemůže si s věcí dělat, co se mu zachce - musí se řídit mezemi, které stanoví zákon a musí brát ohled na práva jiných osob (např. sousedů).

## Sousedské vztahy

Sousedským vztahům se NOZ věnuje v § 1013 a násl. Ustanovení jsou použitelná nejen na vztah přímých sousedů, ale obecně na případy, kdy vlastník jednoho pozemku ruší tzv. imisemi vlastníka druhého pozemku. NOZ rozlišuje mezi imisemi přímými (např. svádění vody na cizí pozemek), které jsou zakázány vždy, a imisemi nepřímými, které jsou zakázány jen tehdy, pokud přesahují míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Nepřímou imisí je jakákoli ne/činnost způsobující např. vnikání kouře, prachu či hluku na cizí pozemek, která nebyla původcem přímo zamýšlena, ale je jen vedlejším účinkem jeho jednání (může se jednat i o zvířata, která pravidelně vnikají na cizí pozemek).

## Práva a povinnosti sousedů

Nový zákoník stanoví podpůrná vodítka pro vymezení práv a povinností mezi sousedy. Usnadňuje tak vyřešení sporu, kdy se strany často mezi sebou nejsou ochotné domluvit.

- Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovvi sousedního pozemku.
- Soused může odstranit kořeny či větve stromu přesahující na jeho pozemek. Vlastníka pozemku, na němž strom roste, ale musí nejprve vyzvat, aby tak učinil sám.
- Vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh či led na jeho pozemek (§ 1019).

- Vlastník musí sousedovi umožnit vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku a hospodaření na něm (§ 1021).
- Má se za to, že ploty, zdi, meze či jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné (§ 1024).
- Jsou-li hranice mezi pozemky pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je určil soud – a to podle poslední pokojné držby, jinak podle spravedlivého uvážení (§ 1028).

### Nezbytná cesta

Jedním z přínosů NOZ v oblasti sousedských vztahů je mnohem podrobnější úprava nezbytné cesty (§1029-1036). Vlastník nemovité věci, na které nemůže hospodařit nebo ji řádně užívat, protože není spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek (§1029). Nezbytnou cestu zřizuje soud, který také vymezí její rozsah. NOZ stanoví ale i důvody, pro které soud nezbytnou cestu nepovolí, např. má-li cesta umožnit pouze pohodlnější spojení (§ 1032).

Za nezbytnou cestu vlastníkovu pozemku náleží úplata a odčinění vzniklé újmy (není-li již kryta úplatou). Pokud bylo povoleno zřízení umělé nezbytné cesty, udržuje ji ten, v jehož prospěch byla zřízena. Vlastník pozemku může také požadovat, aby žadatel převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu do svého vlastnictví (§ 1036). Když pomine důvod pro zřízení nezbytné cesty, může se vlastník pozemku domáhat u soudu jejího zrušení (§ 1034).

### Nabytí vlastnického práva

NOZ jednotlivé způsoby nabytí podrobně upravuje v části o věcných právech (§ 1045-1114), ale nesmíme zapomenout ani na ustanovení obecné části, která vymezují např. náležitosti právního jednání. Důležitá je také část o smluvním právu (§ 1721 a násl.), neboť vlastnické právo se bude nejčastěji převádět právě na základě smlouvy.

### Přivlastnění věci opuštěné a nález věci ztracené či skryté

NOZ se v mnohem větší míře věnuje problematice nálezu věci ztracených, skrytých či opuštěných. Opouští dosavadní řešení OZ, dle něhož vlastnické právo k takovým věcem nabývá obec (vyjma nemovitostí), neboť OZ zcela opomíjí postavení nálezce. Oproti dnešní úpravě je navíc prodloužena lhůta pro nabytí vlastnického práva na 3 roky (§ 1057).



#### Nalezená zvířata

Jestliže se o zvíře nikdo nepřihlásil, stane se nálezce vlastníkem již po uplynutí dvou měsíců od vyhlášení nálezu. Nemá-li nálezce o zvíře zájem, může je obec svěřit provozovateli útulku pro zvířata. Pokud se po uplynutí 4 měsíců o zvíře nikdo nepřihlásí, může provozovatel útulku zvířeti najít nového pána (§ 1059).

## Víte, že?

Je-li právo zapsáno ve veřejném seznamu, nemůže se nikdo dovolávat jeho neznalosti.



### Změna způsobu smluvního nabývání vlastnického práva

Podle dosavadního občanského zákoníku je k nabytí vlastnického práva k movitým věcem vedle účinné smlouvy třeba ještě předání věci nabyvateli. Dle NOZ k převodu vlastnického práva k movitým věcem dochází již samotnou účinností smlouvy.

Při převodu věcí evidovaných ve veřejných seznamech (např. většiny nemovitostí) dochází k nabytí vlastnického práva až zápisem do tohoto veřejného seznamu, na tom NOZ nic nemění.

### Zdůraznění role veřejných seznamů

Veřejným seznamem NOZ rozumí takové seznamy věcí, do nichž může každý nahlédnout, aniž by musel překonávat formální překážky (např. katastr nemovitostí, patentový rejstřík, rejstřík průmyslových vzorů). Hlavním účelem veřejných seznamů není pouze centrální evidence zapisovaných údajů, ale také upevnění právní jistoty. Ust. § 980 odst. 2 proto zakotvuje vyvratitelnou domněnku, že právo zapsané ve veřejném seznamu bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Naopak, pokud bylo vymazáno, má se za to, že neexistuje ani ve skutečnosti.





Údaje zapsané ve veřejném seznamu se považují za přesné a spolehlivé, není-li prokázán opak.

## Nabytí vlastnictví od neoprávněného

Ochrana důvěry ve veřejné seznamy nabývá na významu zejména v případech, kdy dochází k majetkovým transakcím ze strany osob, kterým právo k věci ve skutečnosti nesvědčí - tj. nejsou k převodu věcného práva oprávněné.

NOZ chrání osoby, které si pořídí za úplatu věc v dobré víře, že ji kupují od oprávněného. Zároveň ale nezapomíná na ty, kterým byla věc např. odcizena.

### Věci evidované ve veřejném seznamu



*Pokud Jirka koupil dům od Honzy, který byl v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník, stane se Jirka jeho vlastníkem, přestože ve skutečnosti dům patří Monice. NOZ takto chrání nabyvatele, který byl v dobré víře.*

Dozví-li se skutečný vlastník, že zápis v evidenci neodpovídá skutečnosti, může požadovat odstranění nesouladu a zápis tzv. poznámky spornosti (§ 985 a 986 NOZ). Tato poznámka slouží k ochraně osoby, které věcné právo skutečně náleží, a to nejen proti těm, kdo dosáhli zápisu v rozporu s právem, ale také proti následným nabyvatelům. K tomu je však třeba, aby se ten, jehož právo je chybným zápisem dotčeno, domáhal ochrany u soudu. Až na základě jeho rozhodnutí může být nesprávný zápis vymazán.

NOZ stanoví podmínky a účinky zápisu poznámky rozdílně podle toho, jestli:

#### a) Do veřejného seznamu bylo zapsáno právo ve prospěch jiné osoby, která k tomu nemá právní důvod:

- Ust. § 986 dopadá zejména na podvodné převody vlastnického práva. V takovém případě může být poznámka zapsána bez prokázání toho, že se žadatel již domáhá ochrany svého práva soudní cestou. Uplatnění práva u soudu však musí prokázat nejpozději do 2 měsíců od doručení žádosti, jinak bude poznámka spornosti vymazána. Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, může se domáhat zápisu v delší lhůtě 3 let.
- Poznámka spornosti působí vůči tomu, komu napadený zápis svědčí, i vůči následujícím nabyvatelům. K tomu je ale třeba, aby skutečný oprávněný požádal o zápis poznámky do 1 měsíce od okamžiku, kdy se o zápisu dozvěděl. Nestihne-li tuto lhůtu, má poznámka účinky jen proti těm osobám, které dosáhly zápisu, aniž by byly v dobré víře.

**b) Zápis ve veřejném seznamu neodpovídá skutečnosti z jiného důvodu:**

- Ust. § 985 se použije, byl-li údaj ve veřejném seznamu dosud po právu, ale např. v důsledku vydržení vznikl rozpor mezi zápisem a skutečným právním stavem. Tehdy bude poznámka vyznačena pouze, pokud dotčená osoba doloží, že se již domáhá svého práva u soudu. Soudní rozhodnutí poté působí vůči každému, jehož právo bylo do veřejného seznamu zapsáno po podání žádosti o vyznačení poznámky.

**Věci neevidované ve veřejném seznamu**

*Martin si koupil nové BMW od autorizovaného prodejce, který sice nebyl oprávněn vlastnické právo převést, ale Martin byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že prodejce k tomu oprávněn je.*

*Martin se stane vlastníkem. Dobrá víra nabyvatele se předpokládá. Skutečný vlastník se domůže vydání věci jen, prokáže-li nedostatek dobré víry kupujícího.*

Pravidlo platí jen pro způsoby nabytí dle § 1109 – nejčastěji půjde o situace, kdy někdo koupí věc od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti nebo ve veřejné dražbě.

**Obchodování s použitými věcmi**

*Adam si koupil ojeté auto v autobazaru, které je ale kradené.*

*Koupí-li někdo použitou movitou věc od podnikatele, který s takovými věcmi obchoduje (např. v zastavárně), je povinen věc vydat skutečnému vlastníkovi, který se o věc do 3 let přihlásí.*

*Pepa, jako skutečný vlastník ojetého auta ale musí prokázat, že mu auto bylo svémocně odcizeno.*

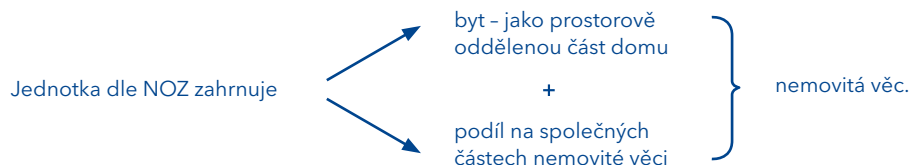
# Začlenění bytového spoluvlastnictví do NOZ

V současné době je bytové spoluvlastnictví upraveno v samostatném zákoně o vlastnictví bytů (dále jen ZVB). Nově je tato problematika začleněna přímo do nového občanského zákoníku. Okamžikem nabytí účinnosti NOZ tak přestane platit ZVB.

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Dům podle NOZ nebude až na některé výjimky samostatnou věcí, ale součástí nemovité věci (pozemku nebo práva stavby).

## Nové vymezení jednotky

Jednotka podle ZVB zahrnuje  byt jako vymezenou část domu.



Společné části slouží všem vlastníkům jednotek (např. pozemek, na němž byl dům zřízen, hlavní konstrukce, ale i vedlejší stavba). Převodem jednotky tedy dojde k převodu bytu i podílu na společných částech nemovitosti. Podle NOZ ale nebude možné převést jen podíl na společných částech nemovité věci.

Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále ZVB.

## Společenství vlastníků

Společenství vlastníků je právnickou osobou. Členství v něm je odvozeno od vlastnictví jednotky a zakládá se schválením stanov, které až na výjimky vyžadují formu veřejné listiny.

Pokud nebylo společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.



Ust. § 1199 umožňuje 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.



Společenství vlastníků nově vzniká až dnem zápisu do veřejného rejstříku.

## Přídavné spoluvlastnictví

Další novinkou NOZ je úprava přídavného spoluvlastnictví. To je užitečné za situace, kdy několik osob vlastní určité věci, které lze užívat pouze při současném užívání věci v přídavném spoluvlastnictví.



*Pánové Černý, Zelenka a Bělouš jsou sousedé a v ulici mezi svými pozemky, na nichž stojí domy, si postavili společné parkoviště, které současně slouží jako příjezdová cesta ke všem domům. Pozemek, na němž si parkoviště postavili, je v jejich přídavném spoluvlastnictví.*

NOZ v ust. § 1223-1235 upravuje pouze odchylky přídavného spoluvlastnictví, podpůrně se tudíž použijí ustanovení o (klasickém) podílovém spoluvlastnictví.

## Stavba je součástí pozemku

Nový zákoník se vrací k tradičnímu a velmi potřebnému řešení ve svém § 506 odst. 1: *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.* Nově tedy bude platit pravidlo, že stavba je součástí pozemku, což současně znamená, že stavba i pozemek jsou v rukou jediného vlastníka.



## Víte, že?

Podle NOZ již nebude možné, aby vlastník prodal pouze stavbu a pozemek si ponechal.

## Pro stavby, které ke dni účinnosti nového zákoníku již existují, se uplatní přechodná ustanovení (§ 3054–3061)

### Stavba i pozemek jsou ve vlastnictví jedné osoby:

Stavba se stane součástí pozemku. To znamená, že dnem účinnosti NOZ se již nejedná o dvě samostatné věci. Nebude tedy možné, aby vlastník prodal pouze stavbu a pozemek si ponechal (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby).

### Stavba a pozemek mají rozdílného vlastníka:

Stavba nepřechází automaticky do vlastnictví vlastníka pozemku! Ust. § 3056 zakládá vlastníkovému pozemku předkupní právo ke stavbě a stejně tak vlastníkovému stavby předkupní právo k pozemku, na němž stavba stojí. Bude-li tedy kterýkoli z vlastníků chtít svou věc (stavbu či pozemek) prodat, bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovému k odkoupení. Stavba se stane součástí pozemku až v okamžiku, kdy bude předkupní právo využito, tj. vlastníkem pozemku koupí stavbu na něm umístěnou či vlastníkem stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí.

# Návrat práva stavby do občanského práva

NOZ do českého občanského práva vrací tzv. právo stavby (§ 1240 a násl.). Důvodem je právě pravidlo, že stavba nemá svého vlastníka, neboť je součástí pozemku, na němž stojí. Jestliže však vlastník po určitou dobu nemá v úmyslu na svém pozemku stavět, může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní. K tomu slouží institut práva stavby.

Osoba, jíž toto právo přísluší, může na dotčeném pozemku (popřípadě pod ním) zejména vybudovat novou stavbu. Právo stavby ale může spočívat i v oprávnění převzít již existující stavbu, např. za účelem její opravy či modernizace.



Právo stavby bude možné zřídit jako právo dočasné, s maximální délkou trvání 99 let. Jeho existence bude patrná z katastru nemovitostí.

## Podrobnější úprava věcných břemen

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. Podle obsahu povinnosti rozlišuje NOZ služebnosti a reálná břemena.

### Služebnosti

Od reálného břemene se služebnost odlišuje právě pasivitou vlastníka věci, který je ve prospěch oprávněné osoby povinen buď něco strpět (např. čerpání vody na svém pozemku), nebo se zdržet činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat (vlastník se zaváže k tomu, že svou stavbu nebude zvyšovat, aby nezastínila sousedovi jeho výhled do krajiny).

NOZ nově umožňuje, aby vlastník, který má více pozemků, zatížil jeden z nich ve prospěch toho druhého (tzv. „vlastníková služebnost“). Takové řešení může být praktické pro ten případ, kdy se rozhodne jeden z pozemků převést na jinou osobu, neboť si tak ušetří možné obtíže při vyjednávání s budoucím vlastníkem.

## Druhy služebností

Jelikož škála možných služebností je velmi široká, vymezuje NOZ (§ 1267 a násl.) pouze některé druhy služebností. Pokud tedy v praxi vznikne potřeba zřídit služebnost, na kterou zákon nepamatuje, stranám v tom nic nebrání. Úprava se věnuje zvláštnostem těch z nich, které považuje za užitečné v zákoně vymezit pro ten případ, že se strany nerozhodnou pro odlišná - jim více vyhovující - pravidla:

### Druhy služebností

#### Pozemkové služebnosti

- Služebnost inženýrské sítě
- Opora cizí stavby
- Právo na svod dešťové vody
- Služebnost stezky, průhonu a cesty
- Právo pastvy

#### Osobní služebnosti

- Uživací právo
- Požívací právo
- Služebnost bytu

## Reálná břemena

Dosavadní občanský zákoník reálná břemena zvlášť neupravuje, to však není správné, neboť oproti služebnostem vykazují určité rozdíly. Vyznačují se tím, že zavazují vlastníka služebné věci, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek (např. část plodin, které se urodily na jeho pozemku). Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu, typicky věc nemovitá.

Reálné břemeno lze zřídit na dobu určitou či neurčitou. Je-li reálné břemeno časově neomezené, musí mít vlastník zatížené věci možnost se z břemene vykoupit. Podmínky výkupu musí být přitom určeny již při zřízení reálného břemene (§ 1304).

Nebude-li povinnost z reálného břemene splněna, má oprávněný namísto toho nárok na peněžitou náhradu, pro níž může vést výkon rozhodnutí (resp. exekuci) na věc, která je reálným břemenem zatížena.

**Víte, že?** Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat.



## Novinky v zástavním právu

Dalším z věcných práv, které může mít jedna osoba vůči cizímu majetku, je zástavní právo. Poskytnutím zástavy dává zástavce věřiteli jistotu za splnění povinnosti dlužníka. Pokud dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní, může zástavní věřitel uspokojit svou pohledávku z výtěžku prodeje zástavy, nebo např. i tak, že mu zástava tzv. propadne do jeho vlastnictví. Jedná se tedy o velmi účinnou formu zajištění, ale také velmi nebezpečnou pro ty, kteří svůj majetek jako zástavu poskytl, neboť se může stát, že o něj nenávratně přijdou.

Zástavním právem lze zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý. Rozsah zajištění nepeněžitého dluhu se nemusí nutně řídit výší obvyklé ceny v době vzniku zástavního práva, jak předpokládá dosavadní OZ; nově bude záležet na ujednání stran.

Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat. NOZ výslovně a mnohem podrobněji upravuje zastavení pohledávky, podílu v korporaci, cenného papíru i účtu vlastníka zaknihovaných cenných papírů.



Novinkou NOZ je úprava zastavení cizí věci v zastavárenském závodu. Protože často dochází k tomu, že jsou zastavovány věci ztracené či ukradené, reguluje § 1344 NOZ tyto případy zvlášť. Důvodem je zvýšená ochrana skutečného vlastníka věci, který může požadovat po zastavárenském závodu její vydání, pokud prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.



## Vznik zástavního práva

Zástavní právo se zřizuje nejčastěji smlouvou, která musí být zpravidla písemná, např. pokud zastavená movitá věc není odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě, nebo je-li zástavou nemovitost (§ 560). Jestliže NOZ podmiňuje vznik zástavního práva zápisem do rejstříku zástav (§ 1319), musí mít zástavní smlouva formu veřejné listiny (§ 3026).

Samotná smlouva ale většinou ke vzniku zástavního práva nestačí. V některých případech NOZ navíc vyžaduje zápis do příslušného seznamu, u movitých věcí jejich odevzdání zástavnímu věřiteli či třetí osobě, aby ji opatrovala, nebo označení, že je věc zastavena.

## Méně zakázaných ujednání v zástavní smlouvě

NOZ v porovnání s dosavadním OZ stranám poskytuje větší míru volnosti při utváření obsahu smlouvy, což platí i pro smlouvu zástavní. Svobodná vůle ale v určitých případech musí ustoupit, např. hrozí-li nebezpečí, že některé osoby zneužijí svého silnějšího postavení na úkor jiných.

Ujednání	Před splatností dluhu	Po splatnosti dluhu
Dlužník či zástavce nesmí zástavu vyplatit.	Zakázáno	Zakázáno
Věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy.	Zakázáno	Povoleno
Věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem či si ji za libovolnou anebo předem určenou cenu může ponechat.	Zakázáno	Obecně povoleno, ale: je-li zástavcem či zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým či středním podnikatelem - zakázáno.
Věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky.	Zakázáno	Povoleno

## Výkon zástavního práva

Pokud dojde k tomu, že dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní, má věřitel právo uspokojit svou pohledávku výkonem zástavního práva. Ten zásadně spočívá ve zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě (tj. v rámci soudního, resp. exekučního prodeje či ve veřejné dražbě dle zvláštního zákona). Strany se však v zástavní smlouvě (či jejím dodatku) mohou dohodnout i jinak.



Největší novinkou NOZ je možnost ujednání, dle něhož si věřitel může zástavu ponechat - a to buď za libovolnou, či předem určenou cenu (§ 1315).

Pokud si strany ujednaly, že zástava bude zpeněžena jinak než ve veřejné dražbě, musí věřitel při prodeji postupovat s odbornou péčí, nejen v zájmu svém, ale i v zájmu zástavního dlužníka.



Věřitel je povinen usilovat o to, aby zástavu prodal za cenu, které je možno docílit při prodeji srovnatelné věci, za srovnatelných okolností, na daném místě a v daném čase.

Pokud tuto povinnost poruší, nemá to vliv na práva třetích osob, která tyto osoby nabyly v dobré víře. To znamená, že nabyvatel věci nenese důsledky toho, že věc koupil za nižší cenu. Zástavní dlužník může ale po věřiteli požadovat náhradu škody, která mu tím vznikla.

## Zánik zástavního práva

NOZ upravuje zánik zástavního práva podrobněji než dosavadní OZ. NOZ výslovně řeší např. situaci, kdy dojde k převodu zástavy na jinou osobu, která byla v dobré víře, že na věci žádné zástavní právo nevázne. Pokud se nabyvatel nemohl o existenci zástavního práva dozvědět z veřejného seznamu či z rejstříku zástav, je třeba jeho dobrou víru chránit. Nabytím vlastnictví zástavy proto dojde k zániku zástavního práva.

## Uvolněná zástava

Novinkou NOZ je možnost využití zástavy, která je po zániku zástavního práva tzv. uvolněna k zajištění jiného dluhu. Výhodou je, že pro nově zapsané zástavní právo zůstává zachováno pořadí uvolněného zástavního práva. Ve veřejném seznamu dojde pouze ke změně údaje o zajištěném dluhu.

## Záměna zástavního práva

Další možností zajištění pořadí původního zástavního práva pro zástavní právo jiného věřitele je jeho záměna. Na rozdíl od uvolněné zástavy je v tomto případě novější zástavní právo zapsáno v pořadí toho původního ještě v době jeho trvání. Vznik nového zástavního práva je však podmíněn tím, že původní zástavní právo zanikne nejpozději do jednoho roku od zápisu toho nového.

Stejně jako u uvolněné zástavy ani u záměny zástavního práva nesmí nově zajištěný dluh převyšovat ten, pro který byla věc zastavena původně. Zápis uvolněné zástavy i záměny zástavního práva připouští NOZ jen u věcí evidovaných ve veřejném seznamu.

## Víte, že?

Věřitel je povinen usilovat o to, aby zástavu prodal za cenu, které je možno docílit při prodeji srovnatelné věci, za srovnatelných okolností, na daném místě a v daném čase.



# Správa cizího majetku

Zcela nově je v NOZ obsažena správa cizího majetku (§ 1400 a násl.). Zákoník rozlišuje dva základní druhy správy: prostou a plnou. Při prosté správě je povinností správce pečovat o zachování podstaty a účelu majetku. Při plné správě vzniká správci širší oprávnění, neboť může s majetkem učinit vše, co je potřebné k jeho zachování, zhodnocení nebo rozmnožení.

## Svěrenský fond

Samostatný oddíl v úpravě správy cizího majetku je věnován svěrenskému fondu. Jeho podstata spočívá v tom, že zakladatel vyčlení ze svého majetku určitou část a svěří ji správci, který majetek spravuje ve prospěch určité osoby (obmyšleného) či za konkrétním účelem.

Základním znakem tohoto institutu je, že vyčleněný majetek přestává být vlastnictvím zakladatele, stává se samostatnou množinou, která není ani vlastnictvím správce, ani obmyšleného. Vyčleněný majetek nemá tudíž žádného vlastníka. Správce je však oprávněn ke svěrenému majetku vykonávat práva, která přísluší vlastníkovi. Skutečnost, že správce nenabývá svěrený majetek do vlastnictví, je důležitá z toho hlediska, že nemůže být použit na úhradu dluhů správce v případě jeho insolvence. Majetek ve svěrenském fondu může být v průběhu jeho trvání dále doplňován, a to i jinými osobami.

Více informací o novém občanském zákoníku  
naleznete na webových stránkách

<http://obcanskyzakonik.justice.cz>

# Kancel

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy  
při Ministerstvu spravedlnosti ČR

Ministerstvo spravedlnosti



České republiky

Informace v této brožuře vycházejí z platného stavu k 10. 5. 2013.  
Grafické zpracování Omega Design, s. r. o.