

Věcná práva

Obecně

- ▶ Lze se odchýlit s účinky vůči třetí osobě, pokud to připouští zákon

Věci

Práva, pokud to připouští povaha

Zápis do veřejného seznamu

- ▶ Neznalost zápisu nikoho neomlouvá
- ▶ Má se za to, že právo k věci zapsané do veřejného seznamu, bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem
- ▶ Bylo-li zapsáno také **právo k věci cizí**, má přednost před věcným právem, které zapsáno není

- 
- ▶ Pro pořadí věcných práv rozhoduje doba podání návrhu **x zřízení přednostního práva**

Nesoulad se skutečným stavem

1. Situace:

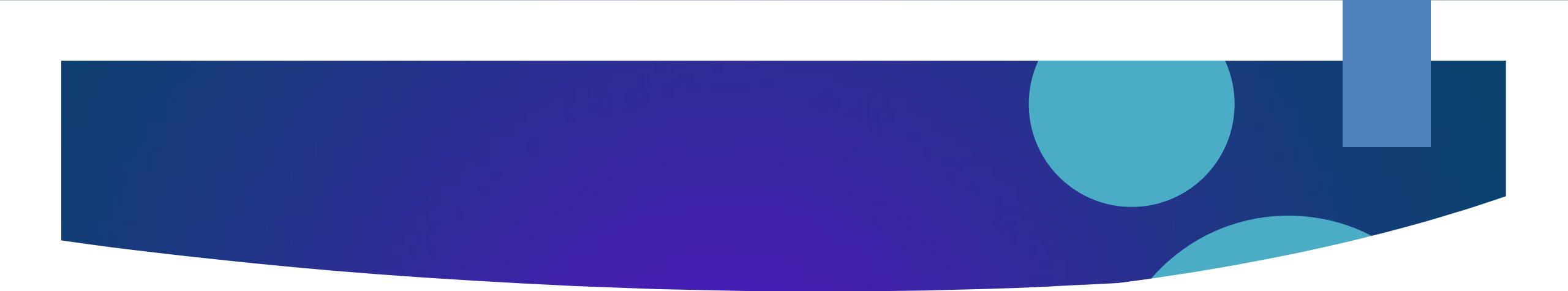
Zapsaný stav ve prospěch osoby, která právo nabyla za úplatu v dobré víře od osoby zapsané

Dobrá víra se posuzuje ke dni
právního jednání nebo zápisu

X výměnek, věcná práva ze
zákona...

2. Situace:

Dotčená osoba se může domáhat odstranění nesouladu -> může se domáhat
výmazu práva -> vyznačuje se poznámka spornosti

- 
- ▶ **Formální publicita** = možnost nahlédnout do KN
 - ▶ **Materiální publicita** = možnost spolehnout se na zápis

Držba

Držitel = ten, kdo vykonává právo pro sebe

Vlastnické právo – kdo se věci ujal, jinak kdo počal vykonávat

Držet lze právo, které lze převést, lze jej opakovat

X osobní právo není předem držby ani vydržení

Nabytí držby

Bezprostředně



Držitel se držby ujme

Odvozeně



Dosavadní
převode...

Držba - typy



Držba vlastnického práva a jiného práva

- ▶ Poctivý držitel smí – držet, užívat, zničit, nakládat s ní, hradí se u nutné náklady, **nemůže se domáhat, aby mu byla nahrazena cena, za kterou na sebe věc převedl**

Ochrana a uchování držby

Zdržet se rušení

Uvedení v předešlý
stav

Uchování držby = proti
svémocnému odnětí

Žaloba na ochranu nebo uchování = do 6 měsíců (subj), max. 1 rok ->
prekluzivní lhůta, poté e nepřihlíží

Zánik držby

Vzdáním se

Ztráta možnosti
vykonávat

Vypuzen

**Nevykonává-li ani
smrtí nezaniká**

Imise

- ▶ Imise v důsledku provozu závodu, který byl úředně schválen, jen to, co překročil

Rozhrady

- ▶ Ploty, zdi, meze, strouhy – má se za to, že jsou společné
- ▶ Hranice mezi pozemky jsou nejasné – určí soud podle poslední pokojné držby a podle zásad slušnosti

Nezbytná cesta

- ▶ Nemovitost není dostatečně spojena s veřejnou cestou, aby mu soused povolil cestu za náhradu na své pozemku
- ▶ Lze i jako služebnost
- ▶ **Soud nepovolí:** vysoká škoda, hrubá nedbalost, pohodlnější spojení

Vyvlastnění

Stav nouze

Naléhavý veřejný
zájem

Nelze-li jinak

Ochrana vlastnického práva

1. Aby věc vydal – musí ji popsat; pokud popis není možný, tak **popsat okolnosti a prokázat nedostatek dobré víry osoby, která má věc**
2. Domáhat přestat zasahovat a nerušit

Ochrana domnělého vlastnického práva

▶ § 1043

Nabytí vlastnického práva

1. Přivlastnění

- ▶ **Movitá věc – vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet**
- ▶ **Opuštěná nemovitá věc připadá státu**
- ▶ **Nevykonává-li vlastník vlastnické právo déle jak 3 roky – má se za to, že opustil x u nemovitostí 10 let -> zánik práva uplynutým časem**

2. Nález

- ▶ Do jednoho roku od nalezení může nálezce nakládat s věcí jako **poctivý držitel**
- ▶ Do tří let od nalezení nabývá nálezce vlastnické právo **x pokud nález neoznámil**

3. Přírůstek

Přírozený

Plody, strom,
ostrov, vodní
koryto, zvíře...

Umělý

Zpracování

Smíšení

stavba

Přestavek = stavba přesahuje na cizí
pozemek

Smíšený přírůstek = např. osetí

Stavba na cizím pozemku

- ▶ Stavba zřízená na cizím pozemku – připadá vlastníkovi pozemku
- ▶ Někdo zřídil stavbu na cizím pozemku v dobré víře – má právo na účelně vynaložené náklady

4. Vydržení

- ▶ **Poctivý držitel**
- ▶ **Nepoctivý předchůdce nebrání, aby počal s vydržením**
- ▶ **Pravost držby – důležité pro převod x zůstavitel nepravá držba, tak ani dědic**
- ▶ **Movité věci – 3 roky, nemovitosti – 10 let**
- ▶ **Přerušení – nevykonává-li držbu po jeden rok**

Mimořádné vydržení

- ▶ Doba dvojnásobně dlouhá – držitel vydrží, i když neprokáže právní důvod
- ▶ X má-li nepoctivý úmysl

Zákaz vydržení

- ▶ Mezi zákonným zástupcem a zastoupeným, i u opatrovníka apod.

Zastavení vydržecí doby

- ▶ Mezi manžely neběží, ani mezi osobami žijícími v jedné domácnosti

Převod vlastnického práva

Věc určená jednotlivě



Účinností smlouvy, ledaže zákon
nebo smlouva jinak

Věc určená podle druhu



Nejdříve musí být odděleno

Zaknihovaný CP



Zápisem do evidence

Nemovitost



Zápisem do katastru

- 
- ▶ **Kdo nabývá vlastnické právo, přejímá také závady na něm váznoucí**

Nabytí od neoprávněného

Věc není zapsána ve veřejném seznamu

Byl v dobré víře, že druhá strana je oprávněna převést

Veřejná dražba

Od podnikatele v běžné činnosti

Za úplatu, kdo svěřil

Od neoprávněného dědice

Zastavárna, autobazar -> někomu prodá -> musí vrátit, pokud skutečný vlastník pozbyl ztrátou nebo mu věc byla svévolně odňata -> max. do tří let od ztráty nebo odnětí

Nabytí od neoprávněného – jiná situace

- ▶ Jiné než výše uvedené, vlastník musí prokázat dobrou víru převodce x vlastník pozbyl ztrátou nebo úmyslným trestným činem
- ▶ Neplatí pro všechny, kteří věděli, že jde o neoprávněné nabytí

Nabytí se nevztahuje na cenné papíry ani na dražbu v rámci exekuce

Nabytí vlastnického právo rozhodnutím orgánu veřejné moci

- ▶ Dnem, v něm uvedeném, nebo právní moci rozhodnutí



Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví obecně

- ▶ = osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně
- ▶ **Považují se za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba; právo je omezeno jen ostatními spoluvlastníky**
- ▶ **Rozdělení plodů a užitků**

Spoluvlastnický podíl

- ▶ Podíl = míra účasti každého společníka
- ▶ Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se spoluvlastnictví zakládá

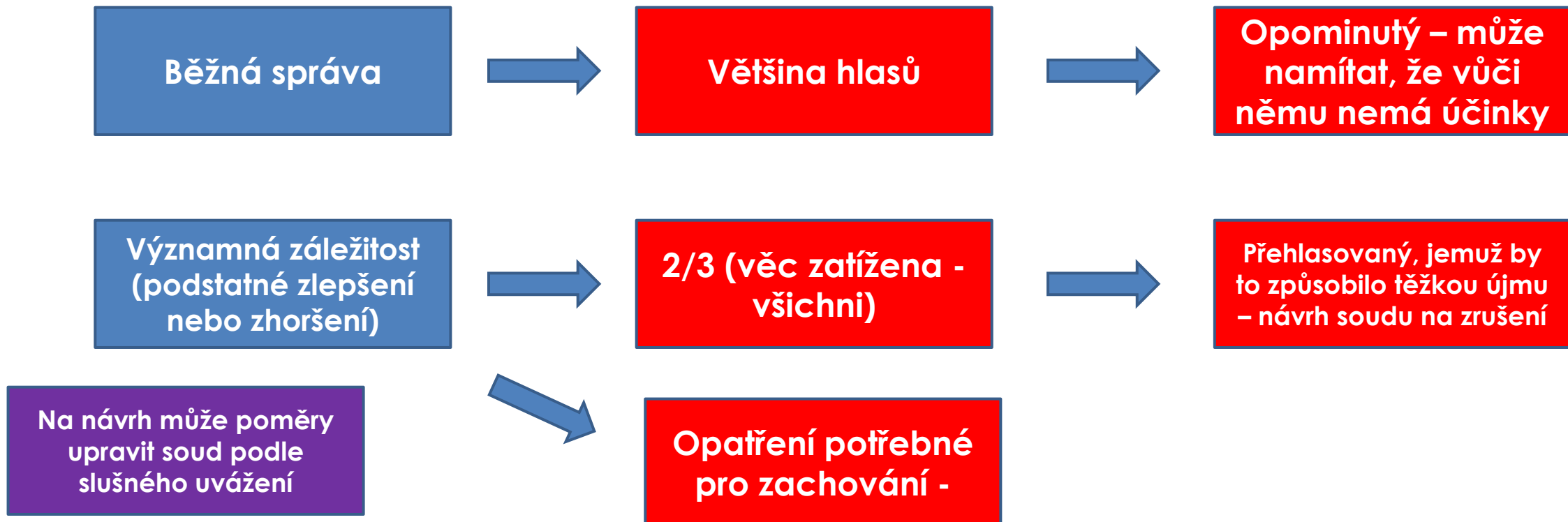
Předkupní právo

- ▶ Převádí-li se **spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké**. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.
- ▶ **Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně**; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu

Převod úplatně i bezúplatně

Správa společné věci

- ▶ Z právního jednání jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně



- 
- ▶ Mohou zvolit správce – postavení příkazníka

Oddělení ze spoluvlastnictví

- ▶ Pokud lze předmět spoluvlastnictví rozdělit a není to v nevhodnou dobu či na újmu některého spoluvlastníka

Zrušení spoluvlastnictví

Dohoda



Ujednání o způsobu vypořádání; u nemovitostí
písemná forma

rozdělení

prodej

převedení

Soud



1. rozdělení

2. převedení

3. prodej

Při rozdělení lze zřídit
služebnost nebo jiné právo

Ochrana třetích osob při zrušení

Nesmí být na újmu třetím osobám

Věcné břemeno trvá

Odklad zrušení nebo oddělení ze spoluvlastnictví

- ▶ Ujednání spoluvlastníků, že nebudou žádat po určitou dobu zrušení, nejvýše pak na dobu 10 let
- ▶ Je-li ujednáno, může zavazovat také právního nástupce
- ▶ Může být odloženo také pořízením pro případ smrti

Bytové spoluvlastnictví

- ▶ Spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek
- ▶ Jednotka je věc nemovitá
- ▶ Společný – pozemek,

Vznik jednotky

- ▶ Výstavba nebo rozhodnutím soudu

SVJ

- ▶ Právnícká osoba
- ▶ Nesmí podnikat
- ▶ Neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotek
- ▶ **Zakládá se schválením stanov**, vzniká zápisem do veřejného rejstříku
- ▶ Může nabývat majetek a nakládat s ním
- ▶ **Nemůže zajistit dluh jiné osoby**

Přídavné spoluvlastnictví

- ▶ Např. parkoviště u chatové oblasti
- ▶ Na rozdíl od spoluvlastnictví jde o společný účel, který nesmí být měněn?

Věcná práva k věci cizí

Právo stavby

Zástavní právo

Věcná břemena

Správa cizího
majetku

Právo stavby

= právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu
Věc nemovitá

Nabytí: smlouvou, vydržením, zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci -> vzniká zápisem

Jen dočasně, max. na 99 let

Nelze vázat na rozvazovací podmínku

Lze jej převést i zatížit, přechází na dědice

Právo stavby

- ▶ Stavebník má stejná práva jako vlastník
- ▶ Stavebník má **předkupní právo k pozemku**

Věcná břemena Služebnosti

- ▶ Vlastník musí něco trpět nebo se něčeho zdržet
- ▶ Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu; **jinak podle zvyklostí -> obsah spíše menší než větší**
- ▶ **Platí rovněž ochrana vlastnického práva**

Nabytí služebnosti

Smlouva

Pořízení pro
případ smrti

Vydržením – po dobu nutnou
k vydržení vlastnického práva

zákon

Rozhodnutím
orgánu

Zapisuje-li se, zápisem, jinak
vzniká účinností smlouvy

Služebnosti

Pozemková



= nelze spojit s jiným panujícím
pozemkem

Osobní



= nelze ji převést na jinou osobu

Pozemkové služebnosti

Inženýrské sítě

okapu

Právo na vodu

Opora cizí stavby

Právo na svod
dešťové vody

rozliv

Stezky – chodit a
dopravovat se

průhonu

Cesty – právo
jezdit

Právo pastvy

Osobní služebnosti

Uživací právo = užívat cizí věc pro vlastní potřebu

Poživací právo = užívat cizí věc a brát plody

Služebnost bytu = služebnost užívání k bytu

Zánik služebnosti

Změnou poměrů - již nemůže sloužit účelu; hrubý
nepoměr – možnost domáhat se zrušení nebo změny

Dohodou

Uplynutím doby

Spojením panujících a
služebné věci v jedné osobě
nezaniká

Osobní služebnost zaniká
smrtí

Reálná břemena

- ▶ **Např. výměnek**
- ▶ Věc zapsána do veřejného seznamu tak, že dočasný vlastník se zavazuje vůči oprávněné osobě něco ji dát nebo konat
- ▶ Časově neomezené může být jen jako vykupitelné
- ▶ O zániku platí to stejné, jako o zániku služebností
- ▶ **od služebností se asi liší tím, že vlastník musí něco konat, zatímco u břemene jen něco trpět nebo se něčeho zdržet**

Zástavní právo

- ▶ Pro zajištění dluhu – věřitel může zpeněžit zástavu do sjednané výše nebo do výše pohledávky s příslušenstvím
- ▶ Lze ujednat zákaz zřizování zástavního práva; vůči třetím osobám je účinné pouze pokud bylo zapsáno do veřejného seznamu nebo je jí znám
- ▶ **Lze zřídit vůči každé věci, s níž lze obchodovat. I k věci, která má teprve vzniknout**
- ▶ **Zástavním právem lze zajistit i dluh, který má vzniknout**

Zřízení zástavního práva

Zástavní smlouva

Rozhodnutím orgánu
veřejné moci



Zajišťuje jak dluh a příslušenství,
tak pokud je ujednáno, také
smluvní pokutu.

U nemovitostí
zápisem

Movité věci – odevzdáním (zástavní list) nebo
znamením, nebo zápisem do rejstříku zástav

Zastavení podílu v korporaci

- ▶ Pouze tehdy, pokud lze podíl volně převést; pokud lze převést za určitých podmínek, tak musí být tyto podmínky splněny
- ▶ Pokud je podíl představován cenným papírem, způsobilou zástavou je tento CP
- ▶ Vlastní podíl korporace přijmout do zástavy nesmí -> nepřihlíží se

Zastavení CP a zaknihovaného CP

- ▶ Zastavení CP = vznikne odevzdáním CP věřiteli – u CP na řad se vyznačí
- ▶ Zastavení zaknihovaného CP = vzniká zápisem
- ▶ **Na trvání a rozsah zástavního práva nemá vliv výměna CP, ani přeměna CP na zaknihovaný apod.**

Zastavení pohledávky

- ▶ Zastavit lze takovou pohledávku, kterou lze postoupit
- ▶ Vzniká účinností zástavní smlouvy

Budoucí zástavní právo

- ▶ Zástavou se má stát věc, kterou teprve dlužník bude vlastnit -> vznikne nabytím vlastnictví dlužníkem

Zástavní právo z rozhodnutí orgánu veřejné moci

- ▶ Vzniká vykonatelností rozhodnutí x zápis

Zastavení cizí věci

- ▶ Lze zastavit cizí věc jen se souhlasem vlastníka – ten se pak asi označuje jako zástavce

Vespolné zástavní právo

- ▶ Pro jeden dluh lze zastavit i více věcí -> věřitel se pak může uspokojit z kterékoli

Rozsah zástavního práva

- ▶ Vztahuje se na zástavu, přírůstek a příslušenství, ledaže smlouva stanoví jinak; z plodů a užitků jen na to, co není odděleno
- ▶ **Přeměna věci** – zatíží i novou věc, to stejné platí i pro spojení, rozdělení apod.

Práva a povinnosti ze zástavního práva

- ▶ Dlužník se zdrží všeho, čím by se zhoršila zástava -> pokud se zástava sníží, musí ji dlužník doplnit
- ▶ Věřitel má právo zadržet plnění z pojistné smlouvy
- ▶ **Je-li zástava přenechána bez souhlasu věřitele, není to vůči němu účinné**
- ▶ **Zástavní věřitel může mít zástavu u sebe a má vůči dlužníkovi právo na náhradu nákladů jako poctivý držitel**

Výkon zástavního práva

- ▶ Jakmile se dluh stane splatný, může se věřitel uspokojit dohodnutým způsobem, jinak **z výtěžku ze zpeněžení zástavy nebo prodeje ve veřejné dražbě; je-li to ujednáno, i jiné způsoby**
- ▶ **Více věřitelů – stanoví se pořadí podle vzniku zástavy**

Zánik zástavního práva

- ▶ Zanikne zajištěný dluh, zaniká i zástava
- ▶ Zanikne zástava, ale pohledávka trvá – zánik zástavy, věřitel se vzdá, uplyne-li doba, na kterou bylo zřízena, složí jinou hodnotu -> zástavní právo zanikne i tehdy, pokud další osoba nabyla k zastavené věci vlastnické právo v dobré víře, že věc není zatížena
- ▶ **Závada váznoucí na zástavě** = zástavní právo je zapsáno do veřejného seznamu i po zániku

Uvolněná zástava

- ▶ Zástava se uvolní, ale zápis o tom ještě není ve veřejném seznamu -> jde o uvolněné zástavní právo a vlastník jej může spojit s jiným dluhem

Záměna zástavního práva

Podzástavní právo

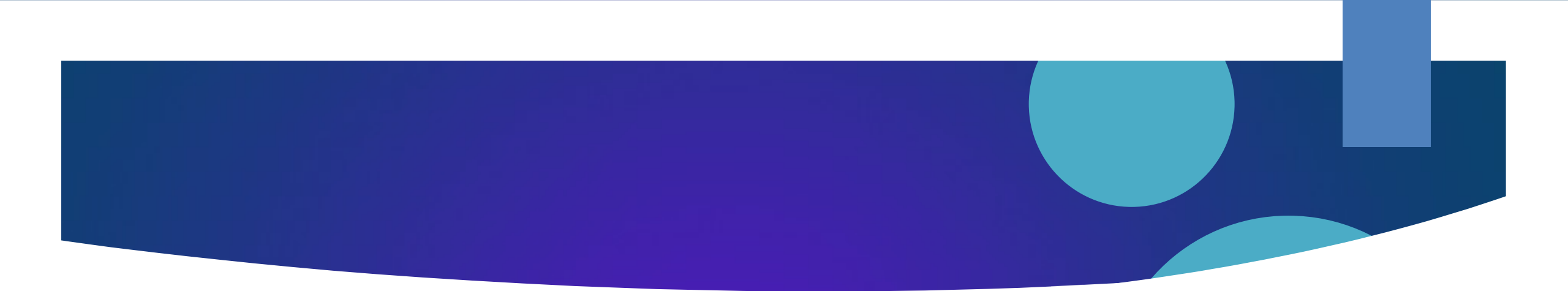
- ▶ = vzniká zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo
- ▶ Souhlas dlužníka není nutný – nabývá vůči němu účinků doručením oznámením nebo zápisem

Zadržovací právo

- ▶ U movitých věcí – kdo má povinnost vydat movitou věcí a nevydá ji, zadržet věc k zajištění splatného dluhu; lze i nesplatný dluh, např. pokud dlužník prohlásí, že nezaplatí
- ▶ **Věřitel, který zajistil, má právo z výtěžku, má přednost i před zástavním věřitelem**



Správa cizího majetku

- 
- ▶ Beneficiant – pro koho je správa vykonávaná, správu vykonáva správce
 - ▶ Správce je zástupce vlastníka
 - ▶ **Prostá správa cizího majetku** = zachování majetku
 - ▶ **Plná správa majetku** = rozmnožení majetku

Skončení správy

- ▶ **Správce skončí odstoupením, odvoláním, omezením, úpadkem, uplynutím doby, odstoupením správce**

Svěřenský fond

- ▶ Vyčlenění majetku z vlastnictví zakladatele, který jej svěří správci
- ▶ Vzniká oddělené a nezávislé vlastnictví
- ▶ Vlastnické právo k majetku vykonává vlastním jménem na účet fondu svěřenský správce
- ▶ **Musí mít statut**