



VĚCNÁ PRÁVA

ZÁKLADNÍ PŘEHLED



JUDr. Eva Dobrovolná, Ph.D., LL.M.

Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně

Nejvyšší soud

Věc v právním smyslu

- **Definice věci - § 489 ObčZ:**

„Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

- **Věcí není:**

- lidské tělo a jeho (byť oddělené) části (§ 493 ObčZ)

- živé zvíře (§ 494 ObčZ)

- Zvláštní režim mají **veřejné statky** (§ 491 ObčZ)

- Majetek x jmění (§ 495 ObčZ)

Kategorizace věcí

- Hmotné x nehmotné
- Ovladatelné přírodní síly (§ 497)
- Movité x nemovité (pozor např. i právo stavby je nemovitou věcí - § 1242 ObčZ)
- Zastupitelné x nezastupitelné
- Zužitelné x nezužitelné
- Věc hromadná
- Obchodní závod
- Dále také věci dělitelné x nedělitelné nebo věci individuálně x genericky určené



Nemovitě věci

- Pozemky
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- Věcná práva k nim
- Práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon (např. právo stavby)
- Pokud nějaká věc není podle zákona součástí pozemku a nelze ji přemístit z místa na místo bez porušení podstaty
- Jednotka



POZOR! DOČASNÁ STAVBA JE SAMOSTATNÁ VĚC

Součást a příslušenství věci

- **Součást věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí (§ 505 NOZ)

Součástí pozemku je také **stavba na něm zřízená** (superficies solo cedit), nejedná-li se jen o stavbu dočasnou

Součástí pozemku je vždy rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507 NOZ)

Součástí pozemku **nejsou** inženýrské sítě (§ 509)!

- **Příslušenství věci** je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li jejím účelem, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení (§ 510)

Pozor! Domněnka v **§ 510 odst. 2** !!!!

Stavba je součástí pozemku

- Podle ObčZ platí, že stavba je součástí pozemku
 - **Přechodná ustanovení (§ 3054- 3061 ObčZ)**
- 1) Vlastník stavby a pozemku je tatáž osoba (stavba postavená po 1.1.2014) - stavba je součástí pozemku
 - 2) Vlastník stavby a pozemku je tatáž osoba (stavba zřízená do 31.12.2013) – 1.1. 2014 se stavba stává součástí pozemku – vznik VP přírůstkem
 - 3) Vlastník stavby a vlastník pozemku jsou odlišní (stavba zřízená po 1.1.2014) – stavba se stává součástí pozemku, není-li sjednáno právo stavby a nejedná-li se o dočasnou stavbu
 - 4) Vlastník stavby a vlastník pozemku jsou odlišní (stavba zřízená do 31.12.2013) – stavba se nestává součástí pozemku, avšak vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku
- Bude možné zřídit podle ObčZ stavbu na cizím pozemku jako samostatnou věc? Ne, jen jako dočasnou stavbu. Lze zřídit **právo stavby, jehož je stavba součástí a které je samostatnou nemovitou věcí** (§ 1240 ObčZ)



Stavby na cizích pozemcích I.

- Stavby zřízené před 1.1.2014 – samostatné nemovité věci
- Dočasná stavba (§ 506 odst. 1) – jaká to je?
 - a) objektivní zdání
 - b) účel stavby
 - c) dočasnost právního titulu
- Stavba postavená na základě práva stavby – není součástí pozemku, ale práva stavby
- Právní režim inženýrských sítí – nejsou součástí pozemku, pokud je nelze přemístit bez porušení podstaty, jedná se o nemovité věci (§ 509 ve spojení s § 498 odst. 1)
- Stavbu lze zřídit na cizím pozemku i na základě nájemního práva nebo služebnosti, nepůjde-li o dočasné stavby, budou to součástí pozemku



|| Stavby na cizích pozemcích II.

- Užití cizí věci pro stavbu – stavba součástí pozemku → vlastník pozemku poskytne náhradu vlastníkovi věci (ten, kdo byl ve zlé víře i ušlý zisk)
- Stavba zřízená na cizím pozemku v dobré víře → součást pozemku, vlastník pozemku nahradí účelně vynaložené náklady
- Stavba zřízená na cizím pozemku ve zlé víře → stavebník má tatáž práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel
- Soud může rozhodnout o odstranění stavby
- Pokud vlastník pozemku o stavbě věděl a včas nezakázal, může se stavebník domáhat převodu pozemku za obvyklou cenu
- **Přestavek** (trvalá stavba zasahující malou částí na malou část sousedního pozemku); byl-li stavebník v dobré víře, stane se část pozemku zastavěného přestavkem jeho vlastnictvím (za náhradu)



VĚCNÁ PRÁVA

Systematika NOZ

„Absolutní majetková práva“

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 (služebnosti 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)






Principy věcných práv

- **Účinky erga omnes** (§ 976 NOZ)
 - **Numerus clausus věcných práv** (§ 977 NOZ)
 - **Právní úprava je kogentní** (§ 978 NOZ)
 - **Specialita**
 - **Publicita**

 - **POZOR! § 979 NOZ:** ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného
- 




Veřejné seznamy

- Obecná právní úprava (§ 980-986)
 - Veřejným seznamem je např. katastr nemovitostí,
 - Nikoho neomlouvá neznalost zapsaného a vymazaného údaje
 - Formální publicita – možnost nahlížet do veřejného seznamu
 - Materiální publicita – viz dále, zakládá možnost spolehnout se na správnost nahlížených údajů
 - Domněnky správnosti (nikoliv úplnosti) zápisů ve veřejném seznamu (§ 980)
- 



Princip materiální publicity veřejného seznamu (§ 984)

- Předpoklady uplatnění principu materiální publicity
 - ❑ Titul nabytí (právní jednání)
 - ❑ Dobrá víra
 - ❑ Nabytí od knihovně oprávněné osoby
 - ❑ Úplatné nabytí
 - ❑ Nejedná se o výjimky z principu mat. publicity (odst. 2)
 - Prostředky odstranění rozporu mezi skutečností a zapsaným stavem, tzv. poznámky spornosti
 - ❑ § 985
 - ❑ § 986
- 

§ 985 NOZ

- mimoknihovní skutečnost - např. vydržení nebo odstoupení od smlouvy

Ve veřejném seznamu je zapsána osoba K

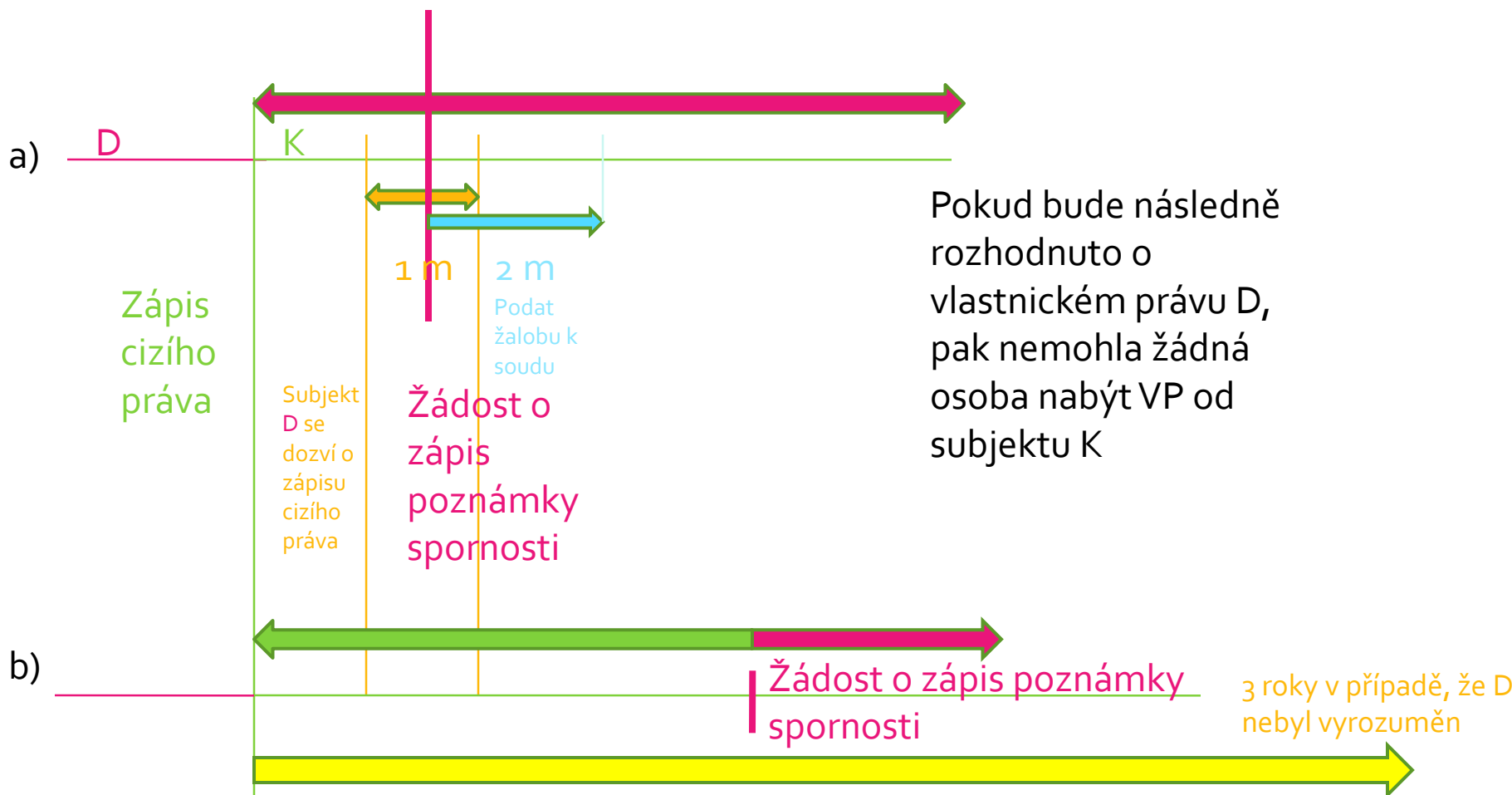
Mimoknihovní skutečnost

Dotčená osoba D podá návrh na zápis poznámky spornosti
Musí doložit, že podala žalobu (na určení VP)

Pokud bude následně rozhodnuto o tom, že vlastníkem je D, pak nemohla žádná osoba nabýt od K vlastnické právo

§ 986 NOZ

- Např. absolutně neplatná smlouva



Držba

Držba je faktické ovládání věci hmotné (corporalis possessio, corpus possessionis) či nehmotné v úmyslu mít ji pro sebe (animus possidendi)

- **Předmět držby (§ 988)**

- ❑ Majetkové právo (které lze převést na jiného a připouští dlouhodobý či opakovaný výkon)
- ❑ Osobní práva nejsou předmětem držby ani vydržení (§ 988 odst. 2), chrání se však jejich poctivý výkon

- **Nabytí držby (§ 990)**

- ❑ bezprostřední
- ❑ odvozené

- **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 nezaniká**


- ❑ nevykonává-li držitel držbu
- ❑ smrt držitele nebo jeho zánik nepůsobí zánik držby

Druhy držby

- **řádná držba** (§ 991) – zakládá se na platném právním důvodu
- **poctivá držba** (§ 992) – držitel musí mít z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává
- **pravá držba** (§ 993): neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí anebo že usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu náleží jen výprosou
- § 994: domněnka řádné, poctivé a pravé držby
- § 995: ke kterému dni držitel ztrácí dobrou víru



Ochrana držby

- **svépomocná** ochrana držby
 - za podmínek § 14 ObčZ
 - **soudní ochrana držby** (tzv. posesorní ochrana)
 - rychlá, neformální ochrana poslední nerušené držby proti svémocnému zásahu do ní
 - **POZOR!** Prekluzivní lhůty k podání žaloby – 6 týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o rušení držby a o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, nejdéle do 1 roku, kdy mohl držitel své právo uplatnit poprvé
- 




Nezbytná cesta

- zřizuje soud buď jako obligační 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
- 

Vlastnické právo

- **Předmět vlastnictví** je vymezen jako vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné
- **Rovnost práv všech vlastníků**
- **Oprávnění vlastníka**(§ 1012)
- **Obsah vlastnického práva – právo věc držet, užívat, požívat a disponovat s ní**
- **Omezení vlastnického práva**
 - A. Sousedská práva (§ 1013)**
 - Vlastník je povinen zdržet se nad míru přiměřenou poměrům závažného rušení práva jiných osob a zakazuje se mu vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby poškozovat či oběžovat
 - Sousedské imise + imise z úředně povoleného zařízení (jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo)
 - B. Vyvlastnění a použití věci za náhradu (§ 1037)**
 - Vyvlastnit lze jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, nelze-li dosáhnout uspokojení veřejného zájmu jinak
 - Ve stavu nouze neb v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc za náhradu.

Nabytí vlastnického práva

• Přivlastnění (§ 1045)

- ❑ opuštěnou movitou věc si může přivlastnit každý (věc ničí)
- ❑ opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu
- ❑ Přivlastnit si lze jen v případě, že zvláštní zákon to nevyklučuje nebo jiná osoba nemá právo na přivlastnění
- ❑ domněnka opuštění věci v § 1050

• Přírůstek přirozený (§ 1087) a Přírůstek umělý – např. stavba nebo zpracování

• Nález (§ 1051)

- ❑ Nalezenou věc nelze považovat za opuštěnou a přivlastnit si ji!
- ❑ ztracenou věc vrátí nálezce tomu, kdo ji ztratil, nebo vlastníkovi proti úhradě nutných nákladů a nálezného

• Přestavek (§ 1087)

- ❑ Přesah malé části stavby na malou část sousedního pozemku

▪ Vydržením (viz dále)

- Na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci

Nabytí vlastnického práva vydržením

- **řádné vydržení**
 - ❑ poctivá, pravá držba, zakládající se na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva
 - ❑ uplynutí vydržecí doby (3 roky movité, 10 let nemovité věci)
- **mimořádné vydržení (§ 1095)**
 - ❑ možnost vydržení ve lhůtě dvojnásobně dlouhé, a to i v případě, nezakládá-li se držba na platném právním titulu nebo nelze-li jej prokázat
 - ❑ vydržet nelze, pokud bude držiteli namítnut nepoctivý úmysl

Převod vlastnického práva


- **Převod vlastnického práva**
 - ❑ individuálně určené věci (§ 1099) – konsensuální princip, tj. účinností smlouvy
 - ❑ prodej v obchodě (§ 2160 odst. 1 - převzetím) a samoobslužný prodej (§ 2160 odst. 2 – zaplacením kupní ceny)
 - ❑ druhově určené věci (§ 1101) – vlastnické právo se převádí dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu
 - ❑ movité věci zapsané do veřejného seznamu - zápisem do tohoto seznamu (§ 1102)
 - ❑ nemovité věci (§ 1105): zápisem do veřejného seznamu
- **Závady váznoucí na věci (zejména práva třetích osob)**
 - ❑ § 1107: právní vady nezanikají jen tehdy, jsou-li zjevné z veřejného seznamu, nebo jestli je nabyvatel měl a mohl z okolností zjistit, nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon
 - ❑ § 1108: tento princip platí i u jiných způsobů nabytí než u převodu!

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 ObčZ)
 - Nastoupení jednoho z nabývacích způsobů (jen u § 1109 ObčZ)
 - ⊙ **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, jemuž bylo dědictví potvrzeno
 - ⊙ Při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenou na doručitele a při obchodu na komoditní burze (srov. § 1113 ObčZ)
- **POZOR** – věci movité použité nabyté od podnikatele (§ 1110) a ostatní případy (§ 1111) může vlastník požadovat vydání věci
- **DŮSLEDKY NABYTÍ OD NEOPRÁVNĚNÉHO:**
 - Originární nabytí vlastnického práva poctivého nabyvatele nezatíženého vadami (zejména právy třetích osob za podmínek § 1107 ObčZ)
 - Nárok na náhradu škody vlastníka vůči neoprávněnému převodci



Ochrana (nejenom) vlastnického práva

- Žaloba na vydání věci (žaloba na vyklizení) - § 1040
 - Žaloba negatorní (zápůrčí) - § 1042
 - Žaloba publiciánská (z domnělého vlastnictví) - § 1043
 - Žaloba z obligační ochrany (§ 1044)
- 

Podílové spoluvlastnictví

- **Charakteristika nové právní úpravy**
 - Výrazný odklon od dosavadní právní úpravy
 - Podrobnější právní úprava
 - Zdůraznění funkčnosti spoluvlastnictví
 - Relativní kontinuita s dosavadní praxí a judikaturou
- **Konkrétní novinky (příkladmo):**
 - 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)
 - Domněnka stejnosti podílů
 - Systém rozhodování – prostá a kvalifikovaná 2/3 většina (významné záležitosti týkající se společné věci)
 - Právo přehlasovaného spoluvlastníka, jemuž rozhodnutí působí těžkou újmu se domáhat jeho zrušení (1130)
 - Zrušení předkupního práva spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu (výjimka 1124)
 - 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 příkázání věci jednomu a uložení povinnosti k náhradě 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)

Bytové spoluvlastnictví

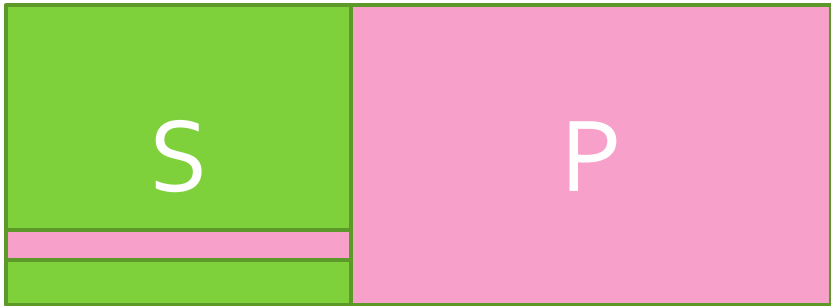
- Nově v NOZ
- Spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek
- Může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty
- **Společenství vlastníků** je právnickou osobou. založení společenství vlastníků za účelem správy domu a pozemku i tehdy, je-li v domě méně než pět jednotek, musí s tím ale souhlasit všichni vlastníci jednotek.
- Přejícná ustanovení - § 3063 ObčZ



VĚCNÁ BŘEMENA

SLUŽEBNOSTI

REÁLNÁ BŘEMENA

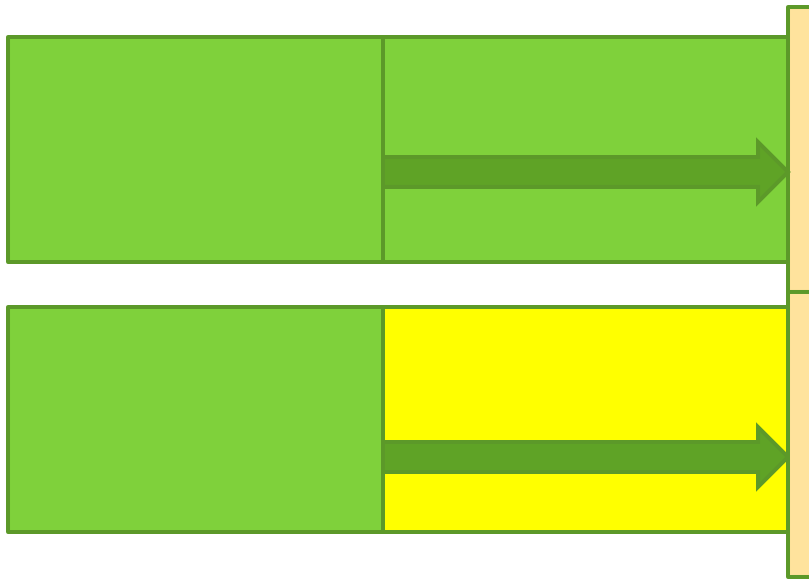


Služebnosti a reálná břemena

- Služebnost – vlastník musí ve prospěch jiného něco strpět nebo něčeho se zdržet
- Reálné břemeno - vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat

Služebnosti I.

- Služebnosti pozemkové (in rem) a služebnosti osobní (in personam)
- Služebnost lze zřídit i **ve prospěch vlastního pozemku** (§ 1257 odst. 2)



- Rozsah a obsah služebnosti:
 - Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu
 - Není-li rozsah či obsah určen, posoudí se podle místních zvyklostí
 - Rozsah služebnosti je spíše menší než větší

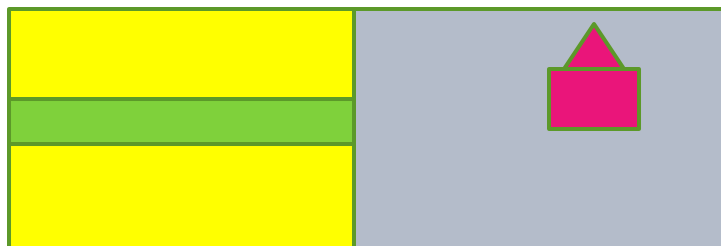
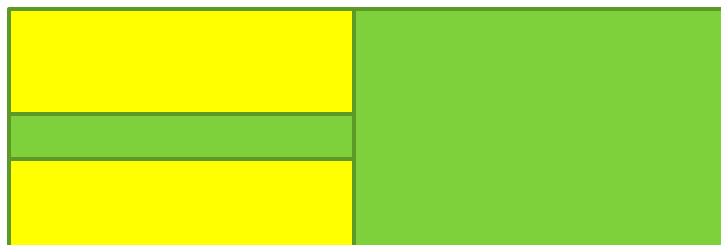


Služebnosti II.

- Ochrana služebnosti
- Nabytí služebnosti
 - Smlouvou – náležitosti – přesné vymezení služebné věci, vymezení toho, čeho se má vlastník služebné věci zdržet, příp. co má strpět, určení oprávněného, doba trvání, úplatnost/bez úplatnost
NUTNÝ VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ, jde-li o nemovitosti
 - Pořízení pro případ smrti či dohoda dědiců
 - Vydržení – POZOR nově může být vydržitelkou obec u služebnosti odpovídající veřejnému statku
 - Ze zákona
 - Rozhodnutím příslušného orgánu
- Právní poměry ze služebnosti
 - Nesení nákladů
 - Určení míry služebnosti (její intenzita)
 - Konkurence služebností
- Zánik služebnosti
 - Trvalá změna, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (ze zákona)
 - Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného (rozhodnutím soudu)
 - Dohodou
 - Uplynutím doby
 - Smrtí oprávněné osoby u osobních služebností

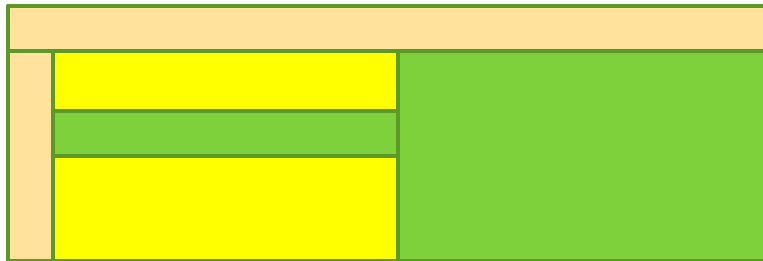
PŘÍKLAD I

(Trvalá změna, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě)



PŘÍKLAD II

(Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného)

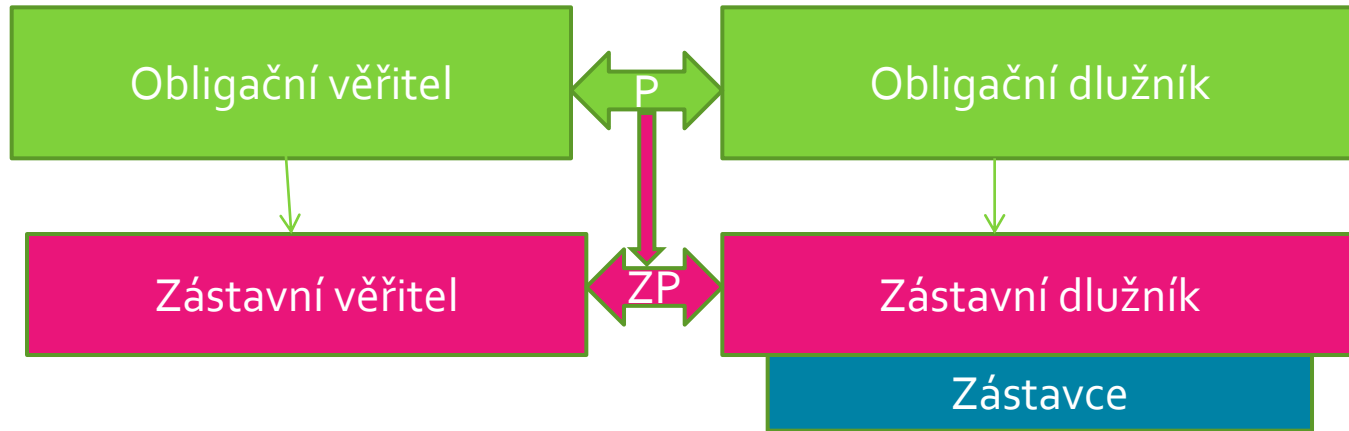




Reálná břemena

- Podstata – povinnost vlastníka služebné věci poskytovat plnění, přičemž zatížená věc zajišťuje splnění vlastníkovy povinnosti
- Zatíženou věcí může být pouze věc zapsaná ve veřejném seznamu
- Plnění z reálného břemene je opakované, nevyžaduje se nutně, aby dávky byly stejné
- Reálná břemena lze zřídit jak in rem, tak in personam
- Reálné břemeno může být zřízeno jako časově omezené nebo jako časově neomezené, avšak v tomto případě musí být sjednáno jako vykupitelné!
- Vznik
 - Právní jednání, vydržení, rozhodnutí státního orgánu, pořízení pro případ smrti...
- Práva a povinnosti
 - Dávky poskytuje vlastník zatížené věci
 - Vlastník se zdrží všeho, čím by zatíženou věc zhoršil
- Zánik
 - Podobně jako u služebnosti + výkup

Zástavní právo



Zástavní právo

- účelem je zajištění dluhu, a to jak peněžitého, tak nepeněžitého
- **Zástavou** (tedy tím, co dluh zajišťuje) může být každá věc, či jiná majetková hodnota, s níž lze obchodovat. Nově lze využít institutu tzv. plovoucí zástavy
- **Vznik zástavního práva**
 - Zástavní smlouva (v případě zastavení věci zapsané ve VS je třeba zápisu v tomto seznamu)
- Redukce zakázaných ujednání v zástavních smlouvách
- **Rozsah zástavního práva**
 - Vztahuje se na zástavu, její přírůstek i příslušenství, ledaže je ve smlouvě určeno jinak
 - Zastavení pohledávky – každé právo
 - Hromadná věc
 - Přeměna věci v novou – ZP zatěžuje novou věc, stejně tak při rozdělení věci.
- Novinkou NOZ je úprava zastavení cizí věci v zastavárenském závodu
- **Práva a povinnosti ze zástavního práva**
- **Výkon zástavního práva:**
 - Možnost ujednání, dle něhož si věřitel může zástavu ponechat – a to buď za libovolnou, či určenou cenu
- **Zánik zástavního práva:**
 - zánikem zástavy
 - Vzdání se zástavním věřitelem
 - Vrácením věci zástavci či zástavnímu dlužníkovi
 - Složení ceny zastavené věci
 - Uplynutím doby
- Možnost využít institutu tzv. uvolněné zástavy

Zadržovací právo

- účelem je zajištění dluhu
- Zadržet lze movitou věc dlužníka, kterou má věřitel u sebe na zajištění splatného dluhu (výjimečně i nesplatného dluhu).
- Zadržovací právo vzniká již faktickým úkonem (zadržením) věřitele.
- Kdo zadrží cizí věc, musí dlužníka vyrozumět o jejím zadržení a důvodu zadržení. Pokud je obligační smlouva písemná, je třeba vyrozumět v písemné podobě.
- Věřitel musí o zadrženou věc pečovat jako řádný hospodář a má vůči dlužníku právo na náhradu nákladů; užívat lze jen se souhlasem dlužníka způsobem pro dlužníka neškodným.
- Věřitel má přednostní postavení před jinými věřiteli v případě zpeněžení zadržené věci.
- Zánik
 - Zánik zajištěného dluhu
 - Zánik zadržené věci
 - Dostane-li se věc z moci věřitele
 - Dá-li se věřiteli dostatečná jistota

Právo stavby I.

- **Pojem (§ 1240 NOZ)**
 - Jedná se o věcné právo k věci cizí a zároveň nemovitou věc
 - Stavba samotná je součástí práva stavby, ovšem podléhá také ustanovením o nemovitých věcech
 - Právem stavby lze zatížit jak stavbu již zřízenou, tak stavbu, která má být teprve postavena
- **Vznik práva stavby**
 - písemná smlouva- nutný zápis do VS; max. doba zřízení 99 let
 - vydržení
 - rozhodnutí orgánu veřejné moci
- **Doba trvání práva stavby**
 - Max. doba zřízení 99 let
 - U vydržení se zřizuje na 40 let
 - Rozhodnutím soudu lze prodloužit nebo zkrátit
 - Právo stavby lze prodloužit, existují-li i jiná věcněprávní zajištění, pak s tím musí souhlasit oprávnění v pořadí za právem stavby
- **Úplata za zřízení práva stavby**
 - Lze jak úplatně, tak bezúplatně. Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.

Právo stavby II.

■ Práva a povinnosti z práva stavby

- Lze sjednat jak úplatně (pak stavební plat zatěžuje právo stavby jako RB), tak bezúplatně
- Stavebník má stejná práva jako vlastník, k pozemku má právní vztah poživatele
- Výhrada zřízení stavby do určité doby, případně určitého faktického nebo právního jednání stavebníka
- Právo stavby lze zatížit, převést, přechází na právní nástupce vlastníka práva stavby
- Výhrada souhlasu k zatížení práva stavby
- Předkupní právo stavebníka k pozemku

■ Zánik práva stavby (stavba se stává součástí pozemku = nutnost vypořádání)

- Uplynutím doby: dispozitivně stanoveno, že vlastník pozemku je povinen nahradit stavebníkovi polovinu hodnoty stavby
- Zřeknutím se práva stavby
- Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva.



Společné jmění manželů

- To, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů, je součástí společného jmění manželů.
- Pojem společného vybavení rodinné domácnosti
- Majetkové režimy SJM:
 - Zákonný režim (§ 709 – 715 ObčZ)
 - Smluvený režim (§ 716 – 723 ObčZ)
 - Režim založený rozhodnutím soudu (§ 724 – 728 ObčZ)
- Režim oddělených jmění – manžel smí nakládat se svým majetkem bez souhlasu druhého manžela
- Ochrana třetích osob
- Vypořádání SJM – dohoda nebo rozhodnutí soudu; nedojde-li do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku SJM k vypořádání, nastupuje zákonná domněnka § 741 ObčZ



Děkuji za pozornost!

