



VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU



JUDr. Eva Dobrovolná, Ph.D., LL.M.
ve spolupráci s Mgr. Annou Lebedovou



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 k věci cizí

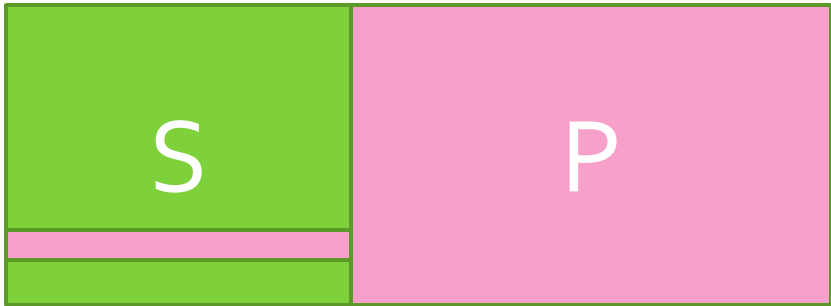
- **Účinky erga omnes**(§ 976 NOZ)
- **Numerus clausus věcných práv**(§ 977 NOZ)
- **Právní úprava je kogentní** (§ 978 NOZ)
- **POZOR! § 979 NOZ:** ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného



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
- Ochrana služebnosti

Služebnosti II.

▪ 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
 - 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, než je zapotřebí jinak, jedná-li se o držbu neřádnou (držba nemusí být poctivá, ale nepoctivost lze namítnout)
- Ze zákona
- Rozhodnutím příslušného orgánu

▪ Právní poměry ze služebnosti

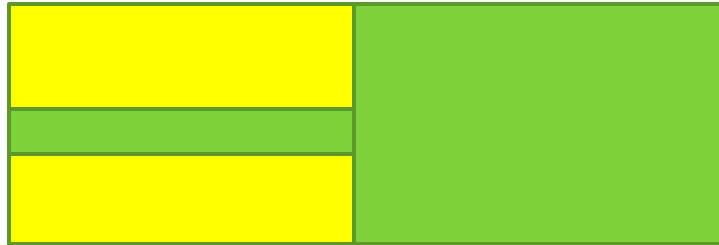
- Nesení nákladů
- Určení míry služebnosti (její intenzita)
- Konkurence služebností

▪ Zánik služebnosti

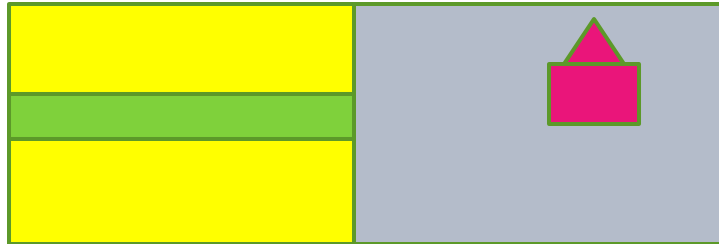
- Trvalá změna, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (ze zákona)
- Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného (rozhodnutím soudu)
- Dohodou
- Uplynutím doby
- Smrtí oprávněné osoby u osobních služebností

PŘÍKLAD I

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



Pastvina – právo průhonu dobytka



Stavební pozemek

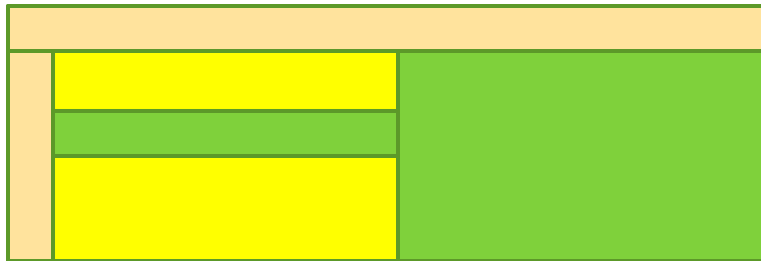


PŘÍKLAD II

(Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného)



Nezbytná cesta –
přístup k veřejné
komunikaci



Vybudování nové
komunikace



Služebnost inženýrské sítě

- Zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat.
- Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.
- Služebnost může zahrnovat služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení.
- Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.
- **POZOR! ZÁKONNÉ SLUŽEBNOSTI** (např. na základě energetického zákona, telekomunikačního zákona apod.)

Další zákonem upravené služebnosti

- Služebnost stezky, průhonu a cesty
- Právo užívací a požívací
- Služebnost bytu
- Právo na vodu
- Opora cizí stavby
- Služebnost okapu
- Právo na svod dešťové vody
- Služebnost rozlivu
- Právo pastvy

Věcná břemena vznikající ze zákona

- Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- Zákon č. 127/2005, o elektronických komunikacích
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
- Právní režim věcných břemen zřízených na základě zákona se řídí obecnou občanskoprávní úpravou jen v otázkách neupravených speciálními veřejnoprávními předpisy (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2008, sp. zn. 28 Cdo 4833/2007).
- Náhrada: v případě nuceného omezení vlastnického práva, ale i smluvního, je-li ujednáno. Podkladem je obecná cena zjištěná znaleckým posudkem. V případě vyvlastnění zákon č. 184/2006 Sb.

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::

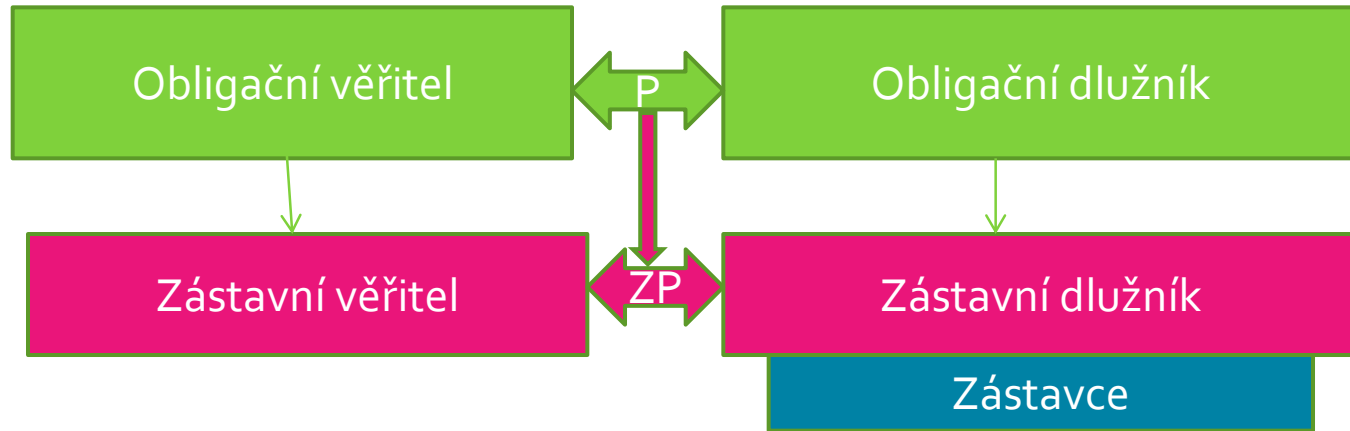
- Škoda převyšující výhodu nezbytné cesty
- Způsobení nedostatku přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně tím, kdo o nezbytnou cestu žádá
- Pohodlnější spojení
- Přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit



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 I.

- Účelem je zajištění dluhu, a to jak peněžitého, tak nepeněžitého
- Akcesorita a subsidiarita zástavního práva
- **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 (skladové zásoby, inventář – časem se měnící skupina věcí, hromadná věc).
- Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí
- **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

Zástavní právo II.


- **Práva a povinnosti ze zástavního práva:**
 - Možnost ujednání, dle něhož si věřitel může zástavu ponechat – a to buď za libovolnou, či určenou cenu
 - Zástavní dlužník se zdrží všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele. Stane-li se činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní.
 - Věc může být k úschově či opatrování přenechána třetí osobě
- **Zvláštní případy**
 - Zastavení pohledávky
 - Zastavení podílu v obchodní korporaci
 - Zastavení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru
- **Budoucí zástavní právo**
- **Vespolné zástavní právo**
- **Zastavení cizí věci**
- Povinnost požádat o provedení změny zápisu jiné osobě

Zástavní právo III.

- **Výkon zástavního práva:**
 - Možnost ujednání, dle něhož si věřitel může zástavu ponechat – a to buď za libovolnou, či určenou cenu
 - Započetí výkonu zástavního práva oznámí zástavní věřitel v písemné formě zástavnímu dlužníkovi
 - Zástavní věřitel může zástavu zpeněžit nejdříve po uplynutí třiceti dnů poté, co započetí výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi oznámil.
 - Bylo-li započetí výkonu zástavního práva zapsáno do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav až poté, co zástavní věřitel započetí výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi oznámil, běží lhůta třiceti dnů až ode dne zápisu do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav.
- **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
- Možnost využít institutu záměny zástavního práva
- Možnost využít podzástavního práva



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
 - Zadržovací právo stanovené zákonem
 -
- 

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.



Děkuji za pozornost!

