

VĚCNÁ PRÁVA

Přednášky
2024/2025

1. POJEM VĚCNÉHO PRÁVA A JEHO PRINCIPY

ÚVOD

Věcná práva – lat. *iura in rem*

Základy institutu v římském právu (pojem VP byl však vytvořen v době recepcie římského práva)

Neexistence jednotné koncepce VP v Evropě; podobné rysy má pojetí VP v ČR, SR, Pol., Něm., Rak., Švýc.

- OZ nejvíce ovlivněn rakouskou úpravou a návrhem československého OZ z roku 1937 + OZO

VP v objektivním smyslu – souhrn právních norem regulujících vztahy, jejichž předmětem je věc (v právním smyslu), k níž vznikají určité osobě práva v přímém (bezprostředním) poměru

VP tvoří v systematice občanského práva jednu z jeho pěti hlavních částí (vedle obecné části, práva závazkového, práva rodinného a práva dědického – Pandektní struktura; obecně však záleží na metodice dělení látky)

VP se většinou vymezují **proti právu obligačnímu (závazkovému)** – srov. čtvrtou část OZ –, tj. tvoří k OP párovou kategorii (**pro VP platí opačné principy než pro OP**)

VP jako vztah osoby k věci, OP jako vztah dvou či více osob navzájem – terminologie:

- *iura in rem* (právo **NA věci**), tj. **VP** – zatěžuje tu věc, vázne to na té věci
- *iura ad rem* (právo **K věci**), tj. **OP** – slouží konkrétní osobě

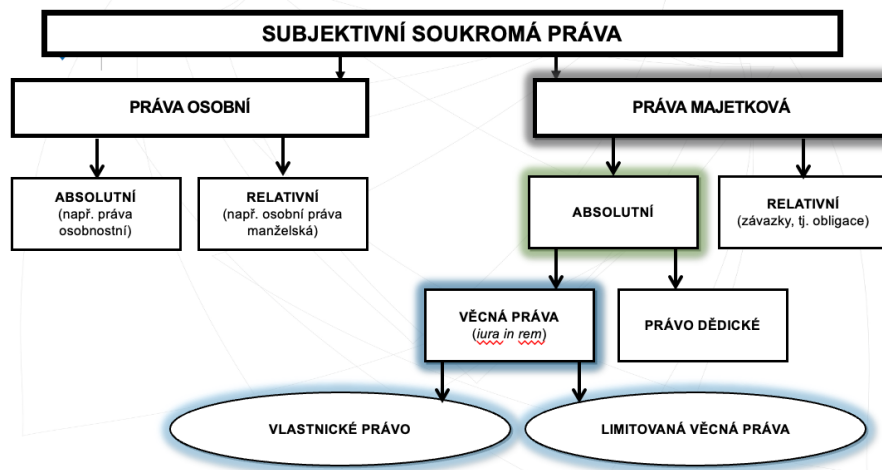
SUBJEKTIVNÍ SOUKROMÁ PRÁVA – rozdělení

Pozn.

- existence osobních práv bez konkrétního nositele nemá smysl, neexistují
- předmětem této výuky jsou majetková absolutní práva, tzn. působící proti všem (Věcná práva, Limitovaná věcná práva = věcná práva k věci cizí)

Absolutní práva -> působí proti všem

Relativní práva -> působí mezi konkrétními osobami/proti konkrétní osobě



PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY

- 3. část OZ „Absolutní majetková práva“ – Věcná práva a Dědické právo
- 2. část OZ „Rodinné právo“ – pouze Manželské majetkové právo (§ 708-742)

Principy VP

- Princip rozdílné regulace u věcí movitých a nemovitých (právo mobiliární a imobiliární)
- Princip absolutních účinků
- Princip uzavřeného výčtu
- **Princip speciality (individualizace) – důležitá zásada**
- Princip publicity (veřejnosti)
- Princip převážné kogentnosti právní úpravy

Princip rozdílné regulace VP u věcí mov. a nem.

Důvody historické a důvody dané „povahou věci“

Právo mobiliární a imobiliární

Příklady

- Jiné druhy (typy) VP na mov. a nem. věcech – vznikají různé druhy, některá práva vznikají na nem.
 - Např. právo zadržovací – pouze u nemovitých věcí
 - Např. právo stavby – zřizováno pouze na movitých
- Jiný způsob vzniku VP na mov. a nem. věcech
 - Nemovitě věci evidovány v katastru
 - intabulační princip u nemovitých věcí
- Jiné formální požadavky na právní jednání týkající se mov. a nem. věcí
 - § 560 – u nemovitostí

- U movitých věcí nic takového není, žádná zvláštní forma
- Jiný způsob publicity VP na mov. a nem. věcech
 - Nem. -> katastr nemovitostí
- Jiné působení veřejného práva na právní režim mov. a nem. věcí (u nem. věcí je patrná silnější provázanost s veřejným právem – srov. např. katastrální řízení)

Pokud nějak disponujeme s nem. všechno se zapisuje do katastru, tomu předchází katastrální řízení – veřejnoprávní kontrola)

Princip absolutních účinků VP (= princip účinků vůči všem – erga omnes)

- § 976: *absolutní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon*
- VP jsou absolutní v tom smyslu, že každý má povinnost tato práva respektovat (zde v podobě povinnosti do takových práv **nezasahovat, nerušit je**)
 - o Př. vlastnické právo osoby A má účinky vůči všem ostatním subjektům, tzn., že blíže neurčená (nekonkretizovaná) množina subjektů má povinnost vlastnické právo A respektovat a nezasahovat do něho. A přitom nemusí být (a zpravidla ani nebude) s žádnou z těchto třetích osob v určitém právním vztahu (nemusí žádnou z těchto osob ani znát)
- U **limitovaných VP** se tento princip projevuje „lpěním“ VP na věci (praktické zejm. v případě změn jejího vlastníka)

x

- ***OP působí jen mezi stranami závazku** (*inter partes*). Práva a povinnosti vznikají pouze stranám konkrétního závazkového vztahu. Veškeré třetí osoby nemají žádné práva ani povinnosti vůči vlastníků. OP tedy mohou být uplatňována jen vůči konkrétní (individualizované) osobě. **Výjimkou je nájem a pacht!** (podrobněji na semináři)

Teoreticky je možno konstruovat celou řadu majetkových práv zároveň jako práva relativní i absolutní (např. právo předkupní) – záleží na rozhodnutí zákonodávce.

Některá práva však mohou mít **z povahy věci pouze absolutní povahu** (právo vlastnické).

- Př. pokud jsme vlastníci věci a chceme ji dát někomu k užívání, zákonodávce dává několik možností:
 - Služebnost (působí vůči všem, všichni to jeho právo musí respektovat) - absolutní práva
 - Výpůjčka (relativní právo, to působí mezi dvěma) – tady má ochranu jenom věřitel, ten, komu ta věc patří – relativní práva
- ➔ hospodářsky je to úplně stejné, rozdíl je pouze v právních účincích: relativní x absolutní

Působení VP

- vlastnické právo (nebo jiné VP) působí proti všem (Tercius). T jsou povinni respektovat věcné právo jiné osoby („zdržet se všeho, co by narušovalo výkon toho věcného práva“)
- Jak ty osoby vědí, že je to váže a působí to proti nim? -> obsah plyne ze zákona, říká nám to kogentně.

x

Působení OP

- Třetí osoby stojí mimo obligaci a nemají proto ani právo na plnění ani povinnost plnit
- Vztah mezi věřitelem a dlužníkem.

Princip uzavřeného výčtu VP (=numerus fixus/numerus clausus)

§ 977: *jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní* (zákaz smluvního rozšiřování množiny VP)

Smysl: ochrana třetích osob před absolutním působením práv, jejichž existenci zákon nezná (nelze je rozpoznat)

X U obligačních práv neexistuje uzavřený výčet (§ 1746 odst. 2) - **opak**

Projevem principu je závazné stanovení obsahu každého VP zákonodávce (dosažení principu právní jistoty)

- **Podrobné stanovení** obsahu (např. vlastnické právo – srov. § 1012) – navazující + §1040 a násl.
- **Rámcové stanovení** obsahu (např. služebnosti – stanovení základního rámce, tj. povinnosti něco strpět či něčeho se zdržet, s tím, že podrobný obsah je upraven smluvně – srov. § 1257 odst. 1) – k tomu, aby věděli, v jakém rámci se pohybovat
 - Někdy výslovný **zákaz ujednat konkrétní obsah věcného práva** – § 1315

Pozn.: problém tzv. čekatelských práv – rozpor s principem numerus clausus? (v české dogmatice pojem dnes téměř neznámý)

- ➔ O tom, které právo je věcné, rozhoduje jenom zákonodávce, strany nemají možnost si toto ujednat (nedávalo by to smysl, protože nemůže zavazovat všechny ostatní, když o tom nebudou vědět)
- ➔ Opakem jsou obligace (nezavazují třetí osoby, a i díky principu autonomie vůle)

Princip speciality (individualizace)

= Souvisí s **vymezením předmětu VP**, tj. říká nám na čem mohou VP vznikat

- Není uveden v publikacích, ale je velmi důležitý

VP mohou vznikat vždy pouze na věci (kumulativně)

- **Existující** – nikoli tedy na věci budoucí
- **Zindividualizované** (jednotlivé) – nikoli tedy např. na majetku, jmění, pozůstalosti (jen věc v právním smyslu)
-
- **Jen na věci jako celku** – nikoli tedy na částech či součástech věci (srov. však např. § 3056 odst. 2) – problém věc hromadná (knihovna např.)

(př. můžeme být vlastníkem pouze existující věci – pokud věc zanikne -> právo zanikne
Zindividualizované -> např. zastavení hromadné věci (knihovny s knížkami) -> dáme je do zástavy, k čemu vzniklo zástavní právo? – ke každé konkrétní knize, ne ke knihovně jako hromadné věci – nosičem zástavního práva je každá konkrétní kniha
Věc jako celek – např. židle – nejde prodat pouze noha nebo opěradlo apod.)

X **OP mohou vznikat i ve vztahu k věci dosud neexistující**, k větším majetkovým celkům, popř. k (sou)části věci

- Obligační právo nezakládá věcné právo (např. situace s koupí úrody – věcné právo vzniká až v momentě oddělení plodů – tím se stávají věcí v právním smyslu)
- Např. Reklamy – na základě obligačního práva (zatěžuje se část pozemku), z titulu nájmu, pachtu. (na základě věcného se zatěžuje celý pozemek)

Pozn.: problém spojení „předmět právních vztahů“

Problém existence VP na nehmotných věcech – srov. dále

Princip publicity (veřejnosti) VP

= Některá VP na některých věcech jsou předmětem obligatorní evidence ve veřejných seznamech (podrobněji viz další přednáška)

- Smysl: zjednání právní jistoty – poskytnutí informace o existenci a obsahu některých VP na některých věcech pro všechny třetí osoby

VP na (některých) nemovitých věcech jsou evidována v katastru nemovitostí

- V katastru se evidují věcná práva k nemovitosti (ne všechny, ale to co je podstatné)

VP na movitých věcech zásadně evidována nejsou – výjimky: rejstřík ochranných známek, letecký rejstřík, rejstřík zástav apod. (sporné, které z těchto evidencí jsou veřejným seznamem)

U movitých věcí nahrazuje funkci veřejného seznamu do jisté míry **fakt držby** – z držby lze zpravidla usuzovat na vlastnické právo držitele (tzv. legitimační funkce držby – srov. § 1028) – *vyvratitelná domněnka*

OP zpravidla nejsou předmětem evidence (některé výjimky: nájem a pacht je možno fakultativně evidovat v katastru nemovitostí)

Princip převážné kogentnosti právní úpravy

§ 978: od ustanovení této části se lze odchýlit ujednáním **s účinky vůči třetím osobám**, jen připouští-li to zákon

- **Odchylka od základní koncepce § 1 odst. 2!**

Smysl: stejný jako u principu uzavřeného výčtu VP, tj. ochrana třetích osob před absolutním působením práv, jejichž obsah by byl stranami sjednán odchýlně od zákona

- Srov.: „**s účinky vůči třetím osobám**“

U OP existuje princip převážné dispozitivnosti právní úpravy.

➔ Když vůči nám působí nějaké právo, musí nám být znám jeho obsah

Definice VĚCNÉ PRÁVO

= **takové soukromé subjektivní právo majetkového charakteru, které je právem absolutním, majícím za svůj předmět věc ve smyslu práva**

DĚLENÍ VP

Vlastnické právo (vč. spoluvlastnictví a společného jmění manželů)

Držba?? (spíše faktický stav chráněný právem, resp. faktický stav, s nímž zákon spojuje právní následky)

Limitovaná (ohraničená, omezená) VP; nevhodně též „VP k věci cizí“ (iura in re aliena) – legální pojem OZ

- Právo stavby
- Věcná břemena
 - Služebnosti
 - Reálná břemena
- Zástavní a podzástavní právo
- Zadržovací (retenční) právo

- Pozn.: Jde o tzv. ryzí limitovaná VP (mohou být sjednána pouze jako VP); krom toho i možnost sjednat určitá práva, která obecně mají relativní účinky, s účinky absolutními (tam, kde to umožňuje zákon – viz další snímek)

Práva, která mohou být sjednána s účinky VP

= nejde o „ryzí“ věcná práva – lze je zřídit jak jako obligační, tak jako věcná

- Zákaz zatížení či zcizení věci (§ 1761); specificky zákaz zřízení zástavního práva (§ 1309 odst. 2)
- Předkupní právo (§ 2144)
- Výhrada vlastnického práva (§ 2134)
- Atd.
- **Nájem** (§ 2203) a **pacht** (§ 2333) – **nejsou VP, ani když jsou zapsána v katastru!!** Jsou relativní – povahou obligační, přesto jim zákon přiznává určité rysy absolutních práv (srov. § 2211, § 2222 an.)

Funkce limitovaných VP

- **LVP uživateli** (slouží k využití hospodářské, tj. užitné funkce cizí věci)
 - Právo stavby (institut spíše na pomezí vl. pr. a LVP)
 - Služebnosti
- **LVP zajišťovací** (slouží k využití zajišťovací, tj. směnné funkce cizí věci, mají akcesorickou povahu)
 - Zástavní právo
 - Zadržovací právo
 - Reálná břemena
- **Ostatní funkce LVP**
 - Věcné předkupní právo

Vztah regulace VP k věci

Obecné východisko: **§ 979 – základ koncepce VP v OZ**

- 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*
- Nesprávná koncepce zákona!! Správně by mělo být: Ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné; **na věci nehmotné** však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného
 - Příklady: opuštění pohledávky, nález pohledávky apod.

Ne všechna VP mohou vznikat rovnocenně na všech věcech

- **Vlastnické právo:** Všechny věci
- **Právo stavby:** Pozemek, resp. jiná nemovitá věc (§ 3023)
- **Služebnosti:** Všechny věci
- **Reálná břemena:** Věci evidované ve veřejném seznamu
- **Zadržovací právo:** Movité věci

(§ 1040 – vindikační žaloba (i když to není výslovné, je jasné, že se jedná o věc hmotnou, protože nehmotnou věc nelze zadržovat))

Souvislost VP a smluvního závazkového práva

- S kategorií VP souvisí i **smluvní závazkové právo** (smlouvy jsou nejčastějším právním důvodem zakládajícím VP – kupní smlouva, darovací smlouva, směnná smlouva atd.)

Četba:

MELZER, F., TÉGL, P. *Absolutní ochrana relativních práv? K výkladu § 1044 občanského zákoníku aneb po 90 letech opět na začátku – 1. část.* Právní rozhledy, 2020, č. 10

MELZER, F., TÉGL, P. *Absolutní ochrana relativních práv? K výkladu § 1044 občanského zákoníku aneb po 90 letech opět na začátku – 2. část.* Právní rozhledy, 2020, č. 11

Učeb.: 1. část

+ zopakovat MOSP1 – Věc v právním smyslu

Učebnice:

PRÁVO ABSOLUTNÍ A RELATIVNÍ

- Práva absolutní a relativní spolu souvisejí (při neoprávněném zásahu do absolutního vlastnického práva vznikají vlastníkově relativní práva vůči rušiteli)
- Služebnosti a reálná břemena
 - Patří k právům absolutním
 - Relativní jsou ale vzájemné vztahy oprávněné a povinné osoby (u některých)
- Některá relativní práva mohou být chráněna absolutně, stanoví-li to tak zákon (nájem, pacht)

- I relativní majetková práva mají absolutní stránku (nikdo nesmí bez právního důvodu tam zasáhnout) – nájem, pacht (§ 1044) -> jiná relativní práva takto chráněna nejsou
- Viz. vlastnické právo v širším a užším pojetí

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA = působí vůči každému

- Předmětem je majetek (§ 495) -> souhrn aktivních hodnotových položek náležející určité osobě
- Majetková práva mohou být absolutní (vlastnické, věcná břemena) nebo relativní (nájem, zápůjčka)
- § 978
- Zatěžují i budoucí vlastníky
- Zásady – numerus clausus, formální zásada publicity

VĚCNÁ PRÁVA

= právo vlastnické (spoluvlastnické a modifikace) a věcná práva k věci cizí

PRÁVA VĚCNÁ A ZÁVAZKOVÁ

- Věcné právo vázne na zatížené věci, kdo je jejím vlastníkem není podstatné -> z toho plyne jeho dlouhodobost
- Dělení smluv na věcné a obligační
 - o Věcné – důsledek: bezprostřední převod věcného (vlastnického) práva – translační účinek
 - o Obligační – zavazují strany k určitému jednání – např. převod vlastnického práva – působí jen mezi stranami

OPAKOVÁNÍ – VĚC

- Věcná práva se vztahují k věcem
- K součásti věci nemůže být vlastnické právo a nelze k součásti věci zřídit vlastnické právo

CO NENÍ VĚC

- Co nespňuje objektivně znak užitečnosti

DĚLENÍ VĚCÍ

- Každá věc je buď:

Hmotná – ovladatelný, samostatný kus hmoty

Nehmotná

Movitá – ta věc, která není nemovitá

- Movitými věcmi jsou i mnohé věci nehmotné – pohledávka, průmyslová práva

Nemovitá

- Pozemky
- Stavby, pro které se stanoví, že nejsou součástí pozemku
- Jednotky zřízené v domě (a jeho prostorově oddělené části)
- Právo stavby
- Věcná práva k nemovitým věcem – věcné břemeno/zástavní práva

(smyslem dělit věci na movité a nemovité je, že pro ně platí odlišná pravidla – smlouva o převodu musí být v písemné formě, vlastnické právo vydržet nejdříve za 10 let.

Zapisovaná (do veřejného seznamu)

Nezapisovaná

Základní nemovitou věcí je pozemek, stavby a další jsou součástí pozemku (superficies solo cedit) = povrch ustupuje pozemku, součást pozemku je vše, co je s ním pevně spojeno.

Výjimky:

- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením – metro, vinný sklep
- Dočasné stavby – tribuny, něco, co se postaví dočasně pro nějaké účely
- Liniové stavby – vodovody, kanalizace, energetická vedení
- Stavby zřízené před 1. 1. 2014, které se nestaly součástí pozemku
- Stavby, které nejsou součástí pozemku dle zvláštního zákona – silnice, dálnice a místní komunikace

2. VEŘEJNÉ SEZNAMY. KATASTR NEMOVITOSTÍ.

POJEM SEZNAMU (OBEZNÁMĚNÍ) A REJSTŘÍKU

Seznam

= Registr zřízený za účelem evidence **objektů (věcí v právním smyslu) a práv k nim** (zejména věcných práv, někdy též práv obligačních)

Rejstřík

= Registr zřízený za účelem evidence **subjektů (osoby) a některých údajů o nich** (např. obchodní rejstřík) – srov. zákon č. 304/2013 Sb.

(V právním řádu však **nejednotná terminologie!!** (srov. rejstřík zástav – má být seznam, rejstřík ochranných známek – má to být seznam apod.))

POJEM VEŘEJNÉHO SEZNAMU (VS)

- Vždy je třeba **nejprve** zjistit, zda jde o seznam či rejstřík a **následně**, zda je tento seznam **veřejný**
- *De lege lata* velmi sporné, které seznamy jsou veřejné – není judikatura, názorů je spousta

Jak se pozná VS? (pokud víme, že jde o seznam) – 2 proudy

- **Formální pojetí:** (výslovně stanoví zákonodárce)
- existuje **výslovné označení** ve zvláštním předpisu – např. § 1 odst. 1 KatZ; **POZOR!** Některé rejstříky jsou výslovně označeny jako (veřejné) seznamy – např. seznam v.v.i. (veřejný seznam výzkumných institucí)
- **Materiální pojetí:** určitý seznam **splňuje minimální atributy** veřejného seznamu; které to jsou? (*tohle materiální pojetí je velice nejasné/nejisté, prosazováno méně než formální pojetí*)
 - o **Formální publicita** (možnost veřejného nahlížení bez nutnosti překonání formálních překážek)
 - o **Materiální publicita** (ochrana důvěry v pravdivost a úplnost zápisů v seznamu)

VS de lege lata (z hlediska platného zákona)

„Čisté“ VS – formálně prohlášeny (pozn. nevhodná terminologie, byly přijaty před NOZ)

- Katastr nemovitostí (§ 1 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon)
- Námořní rejstřík (§ 7 zák. č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě)
- Plavební rejstřík (§ 14 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě); **nikoli však již rejstřík malých plavidel** – není veřejný
- Rejstřík ochranných známek (§ 44 odst. 2 zák. č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách)

Sporná povaha seznamů (absence výslovného prohlášení)

- Letecký rejstřík (§ 4 odst. 2 zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví – „veřejně přístupný s.“)
- Patentový rejstřík (§ 69 zák. č. 527/1990 Sb., o vynálezech a zlepšovacích návrzích)

Není VS

- Rejstřík zástav – seznam, ale není veřejný
- registr motorových vozidel – seznam, ale ne veřejný

FUNKCE VS

Evidenční (resp. evidenčně-informační)

- Slouží k evidenci různých objektů a práv k nim a k zprostředkování (poskytnutí) informací o evidovaných skutečnostech (VS je veřejně přístupný)

Registrační (právo tvorná, konstitutivní)

- Zápisem do VS některá práva vznikají, výmazem zanikají (jde o tzv. **intabulační** a **extabulační** princip)

Ochranná

- Zajišťují bezpečnost a jistotu právního styku při nakládání s evidovanými objekty (prostřednictvím tzv. veřejné víry)
 - z VS je např. patrné, kdo je evidován jako vlastník určité věci
- VS jsou vedené orgány veřejné moci (soudy, správními orgány)
- Zapsaný stav má přednost před skutečným

PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY

Historicky se používá i pojem **knihovní právo**, tj. **právo veřejných knih** (v minulosti *pozemkové knihy, železniční knihy* apod.) – dnes veřejný seznam

Knihovní právo má svoji **soukromoprávní a veřejnoprávní část** – veřejnoprávní část (převážně procesní) by měla být jen jakýmsi „dotažením“ části soukromoprávní.

OZ

- § 980-986 (základní principy VS)
- § 3064, 3065 (přechodná ustanovení ke katastru nemovitostí)
- Jiná ustanovení (např. § 1102, 1105, 1380 an., 1385 an. atd.)

Veřejné právo

- KatZ
- Dále viz právní předpisy na dřívějších snímcích

VZTAH OBECNÉ A ZVLÁŠTNÍ ÚPRAVY

- OZ užívá obecné koncepce, jiné právní předpisy pak stanoví (jako *lex specialis*) podrobnosti – případně i řešení odlišná od OZ

Př.:

- Dle OZ se do veřejného seznamu provádějí „zázpisy“
- KatZ rozlišuje zápisy na „vklad“, „záznam“ a „poznámku“

V některých aspektech však KatZ „zcela bourá“ hmotněprávní východiska OZ

KATASTR NEMOVITOSTÍ – ÚVOD

Vymezení

- VS sloužící k evidenci nemovitých věcí na území ČR a práv k nim
- Veden správními orgány
- Evidované údaje spočívají v soupisu, popisu, geometrickém zobrazení a označení polohy nemovitostí podle katastrálních území včetně práv

Struktura orgánů vedoucích katastr (více úrovní)

- Český úřad zeměměřický a katastrální (ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí ČR se sídlem v Praze)
- Zeměměřický úřad (jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností)
- Zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady (jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí ČR)

HISTORIE NEMOVITOSTNÍ EVIDENCE V ČESKÝCH ZEMÍCH

- 1918-1951 **pozemkové knihy** (vedené okresními soudy) – upraveny **obecným knihovním zákonem** (zák. č. 95/1871 ř. z.); PK vedeny podle tradičních principů (viz dále)
 - Technické údaje o nemovitostech evidovány katastrálními měřickými úřady (zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru)
- Od 1. 1. 1951 (OZ č. 141/1950 Sb.) – nabývání vlastnického práva k nemovitostem na základě samotné smlouvy (opuštění tzv. intabulačního principu) – zápis do PK ztrácí konstitutivní význam
- **Od 1956 jednotná evidence půdy (JEP)** – výrazný zásah do dosavadního vedení pozemkových knih: rozhodujícím kritériem evidence nejsou vlastnické hranice, ale hranice faktického užívání pozemků, resp. způsobu využití pozemků (období úpadku evidence nemovitostí a právních vztahů k nim)
- **Od 1. 4. 1964** – OZ 40/1964 Sb. a zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Nová evidence nemovitostí měla sloužit pro plánování a řízení hospodářství a pro ochranu socialistického společenského vlastnictví a osobního vlastnictví občanů (§ 1). V evidenci se prováděly zápisy, měly však pouze evidenční charakter (neměly souvislost se vznikem věcných práv na nemovitostech). Evidence nemovitostí vedena orgány geodézie
- Některé smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí vyžadovaly registraci státním notářstvím ke svému vzniku, později ke své účinnosti (tzv. **registrační princip**)
- **Od 1. 1. 1993** – evidence nemovitostí a právních vztahů k nim dle nových katastrálních předpisů – viz dále (účinné do 31. 12. 2013). K 1. 1. 1993 – zákonem č. 264/1992 Sb. zrušen zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství (přechod agendy na nově vzniklé kat. úřady)
- **Od 1. 1. 2014** – nová úprava katastrálního práva v souvislosti s přijetím OZ

PŘEHLED ÚPRAVY KATASTRÁLNÍHO PRÁVA

Katastrální legislativa účinná od 1. 1. 2014

- Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

Dosavadní legislativa zůstávající v účinnosti i po 1. 1. 2014

- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád – **subsidiárně ke katastrálnímu zákonu, k katastrálnímu řízení**

Zrušené předpisy

- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992 Sb.
- Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR

PŘEDMĚT EVIDENCE KN (§ 3 KatZ)

- **Pozemky v podobě parcel** [**pozemek X parcela** – srov. § 2 písm. a), b) KatZ; srov. též civilistický pojem pozemku]
- **Budovy**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby [srov. pojem budovy v § 2 písm. l) KatZ]
- **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 [srov. pojem drobné stavby v § 2 písm. m) KatZ]
- **Jednotky** vymezené podle OZ (srov. § 1159) – po 1- lednem 2014
- **Jednotky** vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (srov. § 3063)
 - o Tyto dva druhy jednotek se zapisují jinak do katastru
- **Právo stavby** (srov. § 1240)
- **Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis** (srov. § 498 odst. 1)

Předmětem evidence KN nejsou

- Podzemní stavby – podzemní část se v katastru neeviduje
- Rozestavěné budovy – eviduje se až když je dostavěna

Pozemek = je movitou věcí

- Tu definici v katastrálním zákoně nemůže použít pro účely v občanském právu

Parcela = není nemovitou věcí, je to znázornění v katastrální mapě

K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.

Nemovitosti se v katastru evidují podle **katastrálních území** (každé k. ú. má svůj jedinečný identifikátor – název a číslo)

PRÁVA ZAPISOVANÁ DO KN (§ 11 KatZ)

- Vlastnické právo
- Právo stavby
- Zástavní právo a podzástavní právo
- Budoucí zástavní právo
- Věcná břemena (služebnosti a reálná břemena)
- Předkupní právo s účinky práva věcného
- Budoucí výměnek
- Přídavné (akcesorické) spoluvlastnictví
- Správa svěřenského fondu
- Výhrada vlastnického práva
- Výhrada práva zpětné koupě a zpětného prodeje
- **Zákaz zcizení nebo zatížení**
- Výhrada práva lepšího kupce
- Koupě na zkoušku
- **Nájem a pacht - § 2211, § 2221 – typicky práva obligační, i když jsou zapsaná do KN pořád jsou obligační**
- Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Výjimky ze zapisovaných práv

- Nezapisují se práva ex lege - např. tzv. **zákonná věcná břemena** (služebnosti), **zákonná předkupní práva** - § 1124 apod. (některá však ano)

Obsah KN (§ 4 KatZ)

- Geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území
- **Druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla jednotek**
- Cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru

- **U evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu**
 - o § 506 – dočasná stavba
- **Údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru**

Katastrální operát (§ 5 KatZ) - stručně

- Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle kat. území
- **Katastrální operát tvoří**
 - Soubor geodetických informací (katastrální mapa)
 - Soubor popisných informací (údaje o katastrálním území, parcelách, stavbách, o právních vztazích)
 - Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací včetně seznamu místního a popisného názvosloví
 - Sbírka listin
 - Protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení

DRUHY ZÁPISŮ v KN (§ 6 KatZ)

- **Vklad, záznam, poznámka;** lhůty pro provedení zápisů (§ 33 KatZ)
- **Vklad** je zápis, kterým se zapisují věcná práva, *práva ujednaná jako věcná práva??*, nájem a pacht (zapisuje se však např. i tzv. prohlášení vlastníka)
 - o Existují práva, která mohou být ujednaná jako práva věcná i jako obligační, ale když jsou ujednaná jako práva věcná, tak jsou prostě normální věcná
 - o Výčet není taxativní, protože je vkladem zapsat i jiné skutečnosti, např. prohlášení vlastníka
- **Záznam** je zápis, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva (zpravidla práva veřejnoprávní povahy)
- **Poznámka** je zápis, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných

Právní účinky zápisu nastávají **k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen** příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 10 KatZ) – dopadá **na všechny druhy zápisů** – **princip zpětných účinků zápisů**

VKLAD (§ 11 KatZ)

Vkladem se do katastru zapisuje **vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence** těchto práv:

- Vlastnické právo
- Právo stavby
- Věcné břemeno (služebnost či reálné břemeno)
- Zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo
- Prohlášení vlastníka budovy
- Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
- Nájem, pacht atd.

Vklad může mít jak konstitutivní (smlouva – nemá za následek změnu vlastníka), **tak i deklaratorní** (např. rozhodnutí org.) **účinky!!**

- **Záleží na právním titulu, který vkladu předchází**

Účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.

Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí KÚ o jeho (1. fáze: **povolení** (§ 12 KatZ) – postup dle správního řádu (2. fáze: **provedení vkladu** – ke lhůtám viz dále)

Zahájení řízení (2 možnosti)

1. **Návrh na vklad** (§ 14 odst. 1 KatZ), podaný účastníkem řízení (vždy na obligatorně stanoveném formuláři); dále srov. § 15 odst. 1, 2 KatZ
2. **KÚ dojde od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu**, které se do katastru zapisuje vkladem (není návrh na vklad; § 14 odst. 2 KatZ, dále srov. § 15 odst. 3 KatZ)
 - Specifický způsob zahájení řízení, neznámý správnímu řádu (jen pro účely katastrálního řízení) – nevybírá se spr. poplatek
 - Vkladová listina nemusí být doložena s návrhem na vklad
 - KÚ sám posoudí, z jakého důvodu mu byla listina zaslána
 - KÚ vyrozumí účastníky řízení
 - Neobsahuje-li vkladová listina všechny náležitosti, pak postup dle § 15 odst. 3 KatZ – výzva účastníkům k doplnění (pokud nedoplní, KÚ řízení zastaví)

- Postupu dle § 14 odst. 2 KatZ nebrání, aby byl návrh podán přímo některým z účastníků (nemusí čekat na aktivitu soudu)

Vyrozumění o zahájení vkladového řízení (§ 16 odst. 1 KatZ) – poslanecká iniciativa (obecně kritizováno), v důsledku znamená **výrazné prodloužení řízení**

V řízení o povolení vkladu KÚ zkoumá **taxativně** vypočtené náležitosti uvedené v § 17 KatZ – různé dle toho, zda jde o soukromou či veřejnou listinu

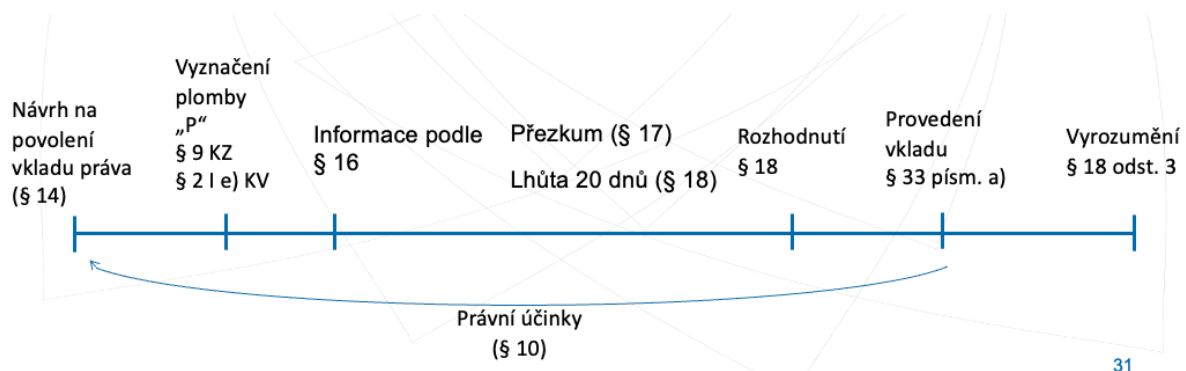
- jsou-li splněny, **vklad povolí**, v opačném případě **návrh zamítne**

Rozhodnutí o návrhu (§ 18 KatZ)

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, **není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle části páté OSŘ**

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu **je přípustná žaloba podle části páté OSŘ** (do 30 dnů od doručení rozhodnutí) § 18 odst. 6 a 7 KatZ – přerušení dalšího řízení v případě podání žaloby podle části páté OSŘ

Průběh vkladového řízení



ZÁZNAM (§ 19 KatZ)

Záznamem se do katastru zapisují

- Příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
- Právo hospodařit s majetkem státu
- Správa nemovitostí ve vlastnictví státu
- Majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy
- Majetek města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst
- Majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití
- Majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření
- Návrh na záznam **může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem**, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o skutečnosti zapisované záznamem rozhodl nebo ji osvědčil
- Návrh na záznam musí být **doložen listinou**, která dokládá skutečnost, která má být zapsána, nebo její úředně ověřenou kopií
- O návrhu se **nevede řízení a KÚ nevydává rozhodnutí ve věci**
- KÚ zjistí, zda je návrh na záznam **podán oprávněnou osobou**, zda je předložená listina **bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností** a **zda navazuje na dosavadní zápisy** v katastru
- Je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, KÚ záznam provede, jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí
- Proti (ne)provedení záznamu se lze bránit postupem dle § 82 a násl. SŘS (soudní řád správní)

POZNÁMKA (§ 22 KatZ)

Poznámku zapíše KÚ **na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu**, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle jiného právního předpisu, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, **v jehož prospěch má být poznámka zapsána**. Pokud se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.

- Poznámky k **nemovitostem** (§ 23 KatZ)
- poznámky k **osobám** (§ 25 KatZ)

- Při zápisu a výmazu poznámky se postupuje **přiměřeně** jako při zápisu záznamem.

K **nemovitostem** se zapisují poznámky např. o

- Podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti
- Exekučním příkazu k prodeji nemovitosti
- Exekučním příkazu k prodeji obchodního závodu
- Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem obchodního závodu
- Usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti
- Vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka

K **osobě** se zapisují poznámky např. o

- Usnesení o nařízení exekuce, pokud povinným není stát
- Usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce
- Vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku
- Rozhodnutí o prohlášení konkursu
- Jiném rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí

LHŮTY PRO ZÁPIS DO KN (§ 33 KatZ)

KÚ provede

- vkład** na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu (prakticky ihned)
- záznam** do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva,
- poznámku** do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; poznámku katastrální úřad vymaže do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly,
- zápis jiného údaje** do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru

Principy vedení KN (obecně VS)

- P. povšechnosti a úplnosti vedení knihy
- P. pravdivosti (formální pravdy)
- P. formální publicity (veřejné přístupnosti)
- P. materiální publicity (veřejné víry)
- P. intabulační (vkladový)
- P. legality (s ním souvisí i p. formální přísnosti)
- P. speciality
- P. priority
- P. dispoziční (p. žádosti o zápis, p. volnosti)

PRINCIP POVŠECHNOSTI A ÚPLNOSTI VEDENÍ KNIHY

Povšechnost

- Evidovány **by měly být všechny nemovitosti** nacházející se na území ČR (srov. však vymezení nemovité věci v OZ) v ideálním modelu
- **Není možné dosáhnout**; evidují se pouze některé nemovité věci (nevidují se např. všechny stavby)
- Např. podzemní stavba je nemovitou věcí, ale není předmětem evidence KN

Úplnost

- evidovaných objektech by měly být zachyceny všechny rozhodující právní skutečnosti
- Není možné dosáhnout; eviduje se pouze určitá část těchto skutečností (např. se **neviduje většina zákonných věcných práv**)

PRINCIP PRAVDIVOSTI (FORMÁLNÍ PRAVDY) - § 980 odst. 2

= Systém domněnek, že zápisy v seznamu jsou **úplné a pravdivé** (že zápis je v souladu se skutečným právním stavem)

- Pozitivní vyvratitelná domněnka existence zapsaného práva

- Negativní vyvratitelná domněnka neexistence vymazaného práva
 - o Pozn.: jak s domněnkou neexistence nezapsaného práva? Co práva, která nikdy zapsaná nebyla?

Tento princip úzce **propojen s p. materiální publicity (veřejné víry), s p. legality a p. formální přisnosti.**

PRINCIP FORMÁLNÍ PUBLICITY (VEŘEJNÉ PŘÍSTUPNOSTI)

Obecně: kniha je každému otevřená (přístupná)

- Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak (§ 52 odst. 1 KatZ)
- Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů na vklad (§ 9 odst. 1 KatZ)
- Poskytování údajů z katastru (§ 55 KatZ) – dálkový přístup do katastru – poskytuje ČÚZK formou vlastní aplikace či webové služby (za úplatu)
- Volné nahlížení do katastru (bezplatné) – www.cuzk.cz (údaje nemají závazný charakter)

PRINCIP MATERIÁLNÍ PUBLICITY (VEŘEJNÉ VÍRY) - § 984 – jádro VS

Účel principu: ochrana důvěry (dobré víry) v pravdivost a úplnost zápisu v knize (ochranný účel knihy)

Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabytla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

- Preference formální pravdy před pravdou materiální („kniha má přednost před skutečností“)

Stav do 31. 12. 2013: popření principu mat. publicity (§ 11 zák. č. 265/1992 Sb.) – judikatura ÚS tuto negativní koncepci překonávala ve svých rozhodnutích – např. nálezy ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07 či nálezy ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 (opačně NS).

- Rozpor mezi stavem zapsaným ve VS a skutečným právním stavem
- Smluvní nabytí práva
- Platný titul nabytí
- Absence identity zcizitele a nabyvatele (hospodářská, právní)
- Způsobilé právo, resp. způsobilý knihovní objekt
- Nabytí od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu
- Úplatnost nabytí
- Dobrá víra nabyvatele
- Absence výjimky dle § 984 odst. 2
- Absence včasné žádosti o poznámku spornosti dle § 986

(všechny podmínky musí být splněny kumulativně)

Prostředky odstranění rozporu (obrana proti principu materiální publicity) -???

§ 985 – zápis v seznamu byl původně v souladu se skutečným právním stavem, ale posléze se dostal do rozporu v důsledku mimoknihovních skutečností (tzv. poznámka **rozepře**)

- Ten, jehož VP je dotčeno, se může kdykoli domáhat odstranění nesouladu (určovací žalobou)
- Časově neomezená lhůta – ale nabyvatelé v dobré víře jsou chráněni

§ 986 – zápis v seznamu je od počátku „neplatný“ (tzv. poznámka **spornosti**)

- Právo na zápis poznámky spornosti zápisu do jednoho měsíce od vyrozumění dotčeného subjektu o zápisu či do tří let od provedení zápisu
- Byla-li poznámka spornosti zapsána v uvedených lhůtách, má vliv i na práva zapsaná před zápisem poznámky spornosti
- Byla-li poznámka spornosti zapsaná po lhůtách, má vliv jen na práva zapsaná po zápisu poznámky spornosti

Poznámka rozepře (§ 985)	Poznámka spornosti (§ 986)
Rozpor ve veřejném seznamu nastal v důsledku mimoknihovních skutečností	Zápis proveden bez právního důvodu
K rozporu dojde až po správně provedeném zápisu (např. odstoupení od smlouvy, uplatnění relativní neplatnosti – obojí učiněno po zápisu daného práva do veřejného seznamu)	Zápis je nesprávný od počátku (např. zápis na základě absolutně neplatné smlouvy)
Nejprve podání žaloby , pak návrh na zápis poznámky (žadatel musí prokázat podání žaloby již při návrhu na zápis poznámky)	Návrh na zápis poznámky může (nikoli musí) být učiněn jako první (pak teprve žaloba)
Není lhůta k návrhu na zápis poznámky	Lhůta k prokázání podání žaloby (2 měs. od podání návrhu na zápis poznámky)
Účinnost poznámky pouze pro futuro (od podání návrhu na zápis)	Účinnost poznámky pro futuro, avšak i zpětně (za předpokladu podání návrhu v příslušné lhůtě)

PRINCIP INTABULAČNÍ (VKLADOVÝ)

VP vznikají, mění se a zanikají zásadně zápisem do knihy, resp. výmazem z knihy (zápis má **právo tvorné, tj. konstitutivní účinky**) – **i výmaz je zápisem**.

Princip se však uplatňuje pouze u **smluvních** dispozic.

V jiných případech má zápis **pouze deklaratorní účinky**.

- Vznik VP na základě jiných právních skutečností, než je smlouva (tzv. **mimoknihovní skutečnosti**) – např. vyvlastnění, vydržení, vznik VP ze zákona atd

PRINCIP LEGALITY

Při zápisu práv do knihy dochází k přezkumu ze strany knihovního úřadu (nejde tedy o prostý „mechanický“ zápis).

- Příklad: Při katastrálním řízení o povolení zápisu VP (které je správním řízením podle správního řádu) probíhá přezkum vkladových listin dle KatZ

Smyslem přezkumu je zabránění zápisu takových změn, které nejsou odůvodněny obsahem vkladových listin nebo které jsou v rozporu s právními předpisy.

- Srov. např. p. knihovního předchůdce (logická návaznost zápisů)

Rozsah přezkumu uveden **taxativně v § 17 KatZ** (katastrální úřad nesmí přezkoumávat listiny z jiných než uvedených důvodů).

Související **p. formální přísnosti** – nemovitosti musí být v listinách zachycujících právní jednání označeny způsobem, který stanovuje katastrální legislativa.

PRINCIP SPECIALITY

- Obecný princip, že VP mohou vznikat pouze na **existujících, jednotlivě označených („individualizovaných“) věcech, nikoli též na větších majetkových celcích** (např. na majetku, na pozůstalosti apod.)
- Pro knihovní právo z toho plyne požadavek, že VP se zapisují pouze k existujícím knihovním objektům (nelze zapsat právo pro neexistující knihovní objekt) a ke každému z nich zvlášť (jednotlivě)

PRINCIP PRIORITY (prior tempore, potior iure)

- Vymezení problému: **možná kolize více limitovaných VP existujících na téže věci**
- Pořadí zápisů práv do knihy se zásadně řídí okamžikem, ve kterém návrh na zápis do knihy došel knihovnímu úřadu (pro KN srov. § 9 odst. 2 KatZ)
- Zásadně nerozhoduje doba, kdy byly vytvořeny listiny (smlouvy) sloužící jako podklad pro zápis do knihy
- Návrhy došlé současně mají stejné pořadí (důsledky rozdílné podle toho, zda tyto návrhy vedle sebe obstojí) – **princip redukce**
- **§ 981-983 OZ** – obecná úprava principu pořadí limitovaných VP (podrobněji v rámci přednášky na úvod do LVP)

PRINCIP DISPOZIČNÍ (p. žádosti o zápis, p. volnosti)

Zápisy do knihy se provádějí **zásadně na návrh oprávněné osoby** (nikoli z úřední povinnosti – *ex officio*)

K podání návrhu na zápis není nikdo nucen.

Pro KN:

- Doručením návrhu na vklad dochází k zahájení správního řízení u příslušného KÚ (u toho, v jehož obvodu leží nemovitost, které se návrh týká)
 - KÚ dojde od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem (není návrh na vklad; § 14 odst. 2 KatZ – viz výše)
- **Z návrhu musí být patrné**, kdo jej podává, komu je adresován, čeho se navrhovatel domáhá a které nemovitosti se má rozhodnutí týkat.

Literatura

K OZ

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014

TÉGL, P. *Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 1

TÉGL, P. *Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 8

TÉGL, P. *O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky)*. Právní rozhledy, 2016, č. 20

TÉGL, P. *Domněnky upravené v § 980 odst. 2 OZ*. Bulletin advokacie, 2018, č. 6

TÉGL, P. *Sporné otázky výhrady přednostního pořadí limitovaného věcného práva zapisovaného do veřejného seznamu. Studie k § 982 odst. 2 občanského zákoníku*. 1. část. Bulletin advokacie, 2021, č. 11. 2. část. Bulletin advokacie, 2021, č. 12

K OZO

SVOBODA, E. *Právo občanské. Část zvláštní – právo knihovní*. Praha: Československý kompas, 1947

**geometrický plán služebnosti – najít*

LIST VLASTNICTVÍ **prezentace na LV z 2. semináře*

FO i PO coby vlastník může v rámci jednoho katastrálního území figurovat na vícero LV, vždy však v odlišném druhu vlastnictví, kdy jednou nemovitost vlastní například jako výlučný vlastník, podruhé společně s manželem v SJM a v třetím případě třeba v podílovém spoluvlastnictví s dalšími spoluvlastníky.

KATASTRÁLNÍ OPERÁT

- Soubor popisných informací
- Soubor geodetických informací
- Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací
- Protokoly o řízení
- Sbírka listin

Pozemek x parcela

A – vlastník, jiný oprávněný

v části A slovní **označení vlastnického práva a údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících**, nebo text „svěřenský správce“, údaje o svěřenském správcí a označení svěřenského fondu, popřípadě slovní označení odvozeného práva a údaje o oprávněném z odvozeného práva, a dále spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl, v jakém má oprávněný z odvozeného práva toto právo k nemovitostem uvedeným v části B

B – Nemovitosti

v části B údaje o nemovitostech, které jsou předmětem práv označených v části A, a případně plomby vyznačené písmenem „P“ před označením nemovitosti,

Evidují se podle tzv. **katastrálních území**

Z pohledu individualizace věci je VŽDY nutné uvést např. u pozemku parcelní číslo + katastrální území (viz § 8 písm. a) KZ) apod.

B1 – jiná práva

v části B1 práva založená služebností ve prospěch nemovitostí uvedených v části B, údaje o tom, že k užívání nemovitostí uvedených v části B slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, věcná práva **ve prospěch vlastníka** nemovitostí uvedených v části B a práva zapsaná podle dřívějších právních předpisů ve prospěch vlastníka nemovitostí uvedených v části B, včetně údajů o těchto právy dotčených nemovitostech.

Jaké druhy pozemku jsou evidovány? (§ 3 odst. 2 KatZ)

- Orná půda
- Chmelnice
- Vinice
- Zahrady
- Ovocné sady
- Trvalé travní porosty
- Lesní pozemky

- Vodní plochy
- Zastavěné plochy na nádvoří
- Ostatní plochy

C – omezení vlastnického práva

v části C **věcná práva k věci cizí (limitovaná věcná práva)**, která se zapisují do katastru, včetně věcných práv zřízených podle dřívějších právních předpisů a která **zatěžují** nemovitosti uvedené v části B, včetně poznámek, které se k těmto právům bezprostředně vážou, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,

„podvojný zápis“

D – jiné zápisy

1. **omezení převodu nemovitostí** podle § 58 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 1991, a další omezení podle dřívějších právních předpisů,
2. **poznámky**, které se váží k **osobě uvedené v části A** nebo k nemovitosti uvedené v části B s výjimkou poznámek podle písmena d),
3. **plomby (P)** a
4. **upozornění**, včetně označení protokolu a pořadového čísla, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,

E – nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

v části E **údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu** vzniku nebo změny práva označeného v části A

F – vztah bonitovaných půdně eko. jednotek

v části F údaje pro daňové účely k pozemkům uvedeným v části B.

BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Pro **bytové spoluvlastnictví** se zakládá **samostatný list vlastnictví** pro **všechny spoluvlastníky domu** s jednotkami vymezenými **podle občanského zákoníku nebo s jednotkami vymezenými podle zákona o vlastnictví bytů** (dále jen „list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví“) a současně se zakládají samostatné listy vlastnictví pro každou skupinu jednotek v domě, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví (dále jen „list vlastnictví pro vlastnictví jednotky“). Na listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví nejsou uvedena věcná práva k věci cizí, poznámky, popřípadě omezení vztahující se k jednotkám. Tyto údaje jsou uvedeny pouze na listech vlastnictví pro vlastnictví jednotky. Údaje o věcném břemeni zřízeném k nemovitosti, která je v bytovém spoluvlastnictví, jsou uvedeny pouze na listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví. V části D listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví je vedena informace o uloženém úplném znění prohlášení vlastníka domu ve sbírce listin.

AKCESORICKÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

3. DRŽBA A DETENCE

DRŽBA (lat. Possessio)

Římskoprávní základy institutu

Historický spor o charakter držby

- Subjektivní právo – jakoby na úrovni vlastnického práva – spíše ne
- Faktický stav – vůbec není subjektivním právem
- **Faktický stav chráněný právem** (faktický stav, se kterým jsou spojeny právní následky) – dnes preferované pojetí

OZ upravuje držbu **formálně** před vlastnickým právem (tj. jako **věcné právo k věci vlastní**)

- Upraveno společně s vlastnickým právem
- **Důvody:** analogie vlastnického práva; ale **pojem širší než vlastnické právo** – držba se může týkat i jiných práv (*věcných i obligačních*)

Pojetí držby v OZ je analogické pojetí držby v rakouském ABGB (jiné pojetí např. v Německu, Polsku či Švýcarsku)

Hlavní inspirační zdroj OZ – vládní návrh československého OZ z roku 1937.

2 podoby držby

- **Držba vlastníka** (jiného oprávněného) jako **součást obsahu jeho vlastnického (jiného) práva** (tzv. *ius possidendi*) – situace **méně právně významná** než držba nevlastníka
- **Držba nevlastníka** (osoby bez jiného právního titulu) – např. držba vlastnického práva zlodějem ke kradené věci; Jedná se o **právně významnou situaci**
 - důležitá z hlediska ochrany držitele,
 - vypořádání držitele s vlastníkem (jiným oprávněným)
 - možnosti vydržení práva

Smysl úpravy držby

- **Ochrana držby**, i když nemusí být v souladu s právním stavem (tzv. **posesorní ochrana**)
- **Transformace** držby jakožto faktického stavu na stav právní (vydržení)
- **Vypořádání** vlastníka (jiného oprávněného) a držitele
- Držba má **Legitimační funkci** (z držby lze usuzovat na vlastnické právo držitele k věci – srov. § 1028 a 1043 odst. 1) – jinak v řadě nemáme domněnku, že držitel je vlastník

Právní úprava držby

OZ

- § 987-1010 (základní úprava)
- § 1089-1098 (vydržení)
- Další aspekty držby (např. § 595 odst. 2, 1028, 1043, 1057 odst. 1 aj.)

OSŘ

- § 176-180 (řízení o žalobách z rušené držby)

Vymezení držby

- V OZ není vymezena držba samotná, nýbrž **osoba držitele**
- § 987: **Držitelem** je ten, kdo **vykonává právo pro sebe**

→ Pojmové znaky držby

- **Faktická možnost vykonávat právo** (*corpus possessionis*)
- **Úmysl vykonávat právo pro sebe** (*animus possidendi*)
- Oba dva znaky musí být zásadně splněny současně (k výjimkám dále)

Corpus possessionis

= Objektivní složka

= chováme se tak jako by to bylo v našem vlastnictví

- Držitel je schopen vykonávat držené právo [např. u držby vlastnického práva má věc ve své výlučné (převážné) faktické moci; musí mít možnost na věc působit, věc ovládat]
- Corpus je zachován i tehdy, pokud držitel nemá věc bezprostředně u sebe, ale ví, kde se věc nachází, věc se tam nachází z jeho vůle (s jeho souhlasem) a držitel má možnost věc nabýt zpět do své bezprostřední moci – např. pronájem drženého mobilu třetí osobě na dobu 2 měsíců (nájemce drží věc pro pronajímatele, resp. pronajímatel vykonává držbu prostřednictvím nájemce)
 - **Přímá (bezprostřední) držba** – držba je vykonávána přímo držitelem
 - **Nepřímá (zprostředkovaná) držba** – nemá tu věc ve své držbě, A (vlastník) pronajme B

- Nemožnost stanovení jasné dělící linie mezi případy, kdy *corpus* již zanikl a kdy ještě ne (nutnost indiv. posouzení každé situace)
- *Corpus* zaniká, pokud držitel trvale přestane mít možnost vykonávat právo, které doposud držel – např. **věc se dostane trvale z moci držitele** (ztráta, opuštění věci, odcizení apod.); **dočasný zánik** možnosti výkonu práva zánik držby **nezpůsobuje** (např. zloděj ukradne držiteli věc, ten jej ale pronásleduje a vymáhá na něm věc zpátky)

Animus possidendi

= Subjektivní složka (ale projevuje se v objektivních skutečnostech) - § 987 („pro sebe“)

- Držitel **sám sebe považuje za vlastníka** (resp. za oprávněného z jiného práva), tzn. že **jedná způsobem, který odpovídá výkonu takového (drženého) práva**, i když toto právo nemusí objektivně existovat
Př.: držitel vlastnického práva užívá věc, udržuje ji a opravuje, hradí náklady spojené s užíváním věci, brání se proti zásahům do svého (domnělého) práva atd.
- **Animus může být dán bez ohledu na kvalitu držby** (např. i zloděj může užívat cizí věc s úmyslem mít ji pro sebe, tj. jako kdyby vykonával vlastnické právo)

PŘEDMĚT DRŽBY

Předmět držby obecně: subjektivní majetkové právo s určitou „kvalitou“

- „kvalita“ - Takové **majetkové právo**, které lze **právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon** (§ 988 odst. 1)

– Podmínka *převoditelnosti* práva?? – sporné (např. služebnost) viz např. § 1265 odst. 1, 2

Osobní práva nejsou předmětem držby (ani vydržení), **jsou však předmětem ochrany** podobné ochraně posesorní (§ 988 odst. 2)

- *Tak např. nelze držet domnělá rodičovská práva vůči dětem (př. výměna dětí v porodnici); domnělá manželská práva (překážka v uzavření manželství, ale neví o tom alespoň jeden z nich) apod.*

U majetkových práv, která **připouštějí trvalý nebo opakovaný výkon**, lze uvažovat o držbě

- **Věcného práva**, a to:
 - 1) Vlastnického práva
 - (v OZ 1964 se mluvilo o *držbě věci* (= *držba vlastnického práva*); krom toho i OZ mluví na některých místech nekoncepčně o držbě věci – v § 996 odst. 1 a § 1004)
 - Pozn.: lze držet vlastnické právo **k věci hmotné i nehmotné** (opačně Spáčil in Věcná práva, s. 32)
 - 2) Práva stavby
 - 3) Služebnosti
 - 4) Reálného břemena
- **Obligačního práva** – **za předpokladu, že jeho předmětem je věc (zásadně hmotná)** – např. nájem, pacht, půjčka, výprosa
 - 1) Obligační práva však **nejsou způsobilým předmětem vydržení** na rozdíl od věcných práv!

DRUHY DRŽBY (§ 991-993)

- **Řádná (X neřádná):** § 991 - taková, která se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž tím ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele (*a současně na základě platného právního důvodu*) nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem
 - např. platná kupní smlouva (2 situace: vlastnické právo přechází x nepřechází (věc prodává zloděj – smlouva je platná, ale je tu překážka))
- **Poctivá (X nepoctivá):** § 992 - kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. **Viz též § 995!**
 - Záleží primárně na dobré víře - § 7 – viz dále
- **Pravá (X nepravá):** § 993 - neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně, nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu (*vi, clam, precario*)
 - § 1043 – publiciánská žaloba

Má se za to, že držba (nejkvalitnější) je řádná, poctivá a pravá (§ 994) – pokud chce někdo tvrdit jinak, musí to prokázat.

- Př. nejkvalitnější držby: zloděj ukradne věc a uzavře smlouvu o převodu vlastnického práva s osobou v dobré víře, ta osoba je řádným, poctivým a pravým držitelem -> publiciánská žaloba
- Př. opak – to je ten zloděj, který tu věc ukradl

Může být spousta kombinací.

Význam dělení: **vypořádání vlastníka a držitele** (§ 996 an.); **publiciánská žaloba** (§ 1043); **vydržení** (§ 1089 an.); jiné případy (např. § 595 odst. 2, § 1057 odst. 1)

DOBŘÁ VÍRA PŘI POCTIVÉ DRŽBĚ

Dobrá víra (v subjektivním smyslu) – srov. § 7

- Rozpor mezi skutečností a něčí představou o této skutečnosti (nesprávná představa jednajícího subjektu o skutečném stavu věci); jedná se tedy o právně relevantní omyl (skutkový či výjimečně i právní); *př.: držitel se domnívá, že kupuje věc od vlastníka, avšak prodávající ve skutečnosti vlastníkem není*
- Zakládá se na vnitřním (psychickém) stavu jedince
- Dobrá víra se **hodnotí vždy objektivně a na základě vnějších skutečností** (se zřetelem ke všem okolnostem), tedy tak, jak by se v postavení držitele choval každý průměrně uvažující (rozumný, pečlivý, obezřetný) člověk; možný rozpor mezi skutečnou vírou a jejím objektivním posouzením
- Problematika dobré víry **právnických osob** – přičítá se statuárnímu orgánu nebo tomu, kdo jednal za PO
- Dobrá víra se pro účely vydržení práva **vyžaduje po celou dobu trvání držby** (*mala fides superveniens nocet*) x v okamžiku vzniku

NABYTÍ DRŽBY (§ 990)

Bezprostřední

- Ujmutí se držby svou mocí, a to v rozsahu, v němž se držitel držby skutečně ujal (např. nález věci ničí)

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 (smlouva, dědění)

DRŽBA VLASTNICKÉHO PRÁVA (§ 996 an.)

Práva a povinnosti poctivého držitele

- Právo věc držet, užívat, požívat její plody a užitky, věc zničit, poškodit, spotřebovat atd. (držitel za to není vlastníku povinen náhradou)
- Povinnost vydat věc vlastníkovu (přestat vykonávat domnělé právo)
- Není právo na nahrazení toho, co poctivý držitel vydal za nabytí věci (úplata) – § 999
- Právo na ponechání si oddělených plodů a užitků získaných v dobré víře
- Právo na náhradu nákladů účelně vynaložených na věc po dobu poctivé držby, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení; obvyklé náklady související s údržbou a provozem se nenahrazují
- **Voluptární náklady** (učiněné pro okrasu) – právo na náhradu jen v omezené míře (§ 998), ale je zde *ius tollendi* – právo odstranit si vše, co lze od věci oddělit bez zhoršení podstaty
- **Možnost vydržení vlastnického práva** (§ 1089 an.)

Práva a povinnosti nepoctivého držitele

- Povinnost vydat věc vlastníkovu spolu s oddělenými plody a užitky (popř. nahradit jejich hodnotu)
- Pokud byla věc poškozena, zničena, ztracena – pak náhrada vlastníkovu
- Právo na náhradu nákladů nutných pro zachování podstaty věci. - § 1001
- U jiných nákladů aplikace ustanovení o nepřikázaném jednateli – zejm. § 3009

DRŽBA JINÝCH PRÁV (§ 1002)

Přiměřená aplikace ustanovení o držbě vlastnického práva (§ 996-1001)

Ochrana držby OBECNĚ (§ 1003 an.)

Tzv. **posesorní ochrana**

- Soudní – ochrana poskytovaná soud
- Svépomocná

Subsidiární charakter ochrany držby

- Ochrana držby praktická **i pro vlastníka, který není schopen prokázat vlastnické právo**, ale je schopen prokázat držbu, resp. pro jiného držitele, jemuž skutečně náleží držené právo, ale není schopen je prokázat

Vztah posesorní a petitorní ochrany (ochrany subjektivního práva)

- Oba typy ochrany jsou na sobě **zásadně nezávislé**
- Subjekt může uplatnit svoji ochranu prostřednictvím obou institutů (**simultánně či sukcesivně**)

Petitorní ochrana	Posesorní ochrana
Ochrana subjektivního práva – např. vlastnického	Ochrana držby, tj. faktického stavu (subjektivní právo zde není relevantní)
Aktivně věcně legitimován pouze nositel daného práva – např. vlastník	Aktivně věcně legitimován kterýkoli držitel – bez ohledu na kvalitu jeho držby (tedy i držitel neřádný, nepoctivý a nepravý) a bez ohledu na to, zda mu svědčí nějaké právo
Žalobce prokazuje v řízení své subjektivní právo	Žalobce prokazuje v řízení svoji držbu a svémocný zásah do ní
Soud přihlíží k námitkám žalovaného o jeho právu proti žalobci, popř. o nedostatku práva žalobce	Soud nepřihlíží k námitkám žalovaného o jeho právu proti žalobci, popř. o nedostatku práva žalobce, resp. o tom, že žalobcova držba není kvalifikovaná (řádná, poctivá, pravá)
Žalobce není vázán žádnými lhůtami pro uplatnění práva	Žalobce vázán prekluzivními lhůtami dle § 1008
Běžné civilní řízení sporné (typicky řízení zahájené vlastnickými žalobami – vindikační žalobou dle § 1040 či negatorní žalobou dle § 1042)	Specifické civilní řízení sporné – zvláštní pravidla o žalobách z rušené držby (§ 176-180 OSŘ) - Lhůty pro vydání rozhodnutí - Rozhoduje se usnesením - Vyloučení mimořádných opravných prostředků

SOUDNÍ OCHRANA DRŽBY

Není ochranou petitorní, tj. ochranou subjektivního práva, nýbrž **ochranou faktického stavu**

- Pozn.: námitky o právu jsou zde irelevantní

Soud proto může vědomě rozhodnout v rozporu s faktem vlastnického (jiného) práva žalovaného – může tedy poskytnout ochranu i takovému žalobci, o kterém ví, že mu nepřisluší žádné subjektivní právo, ačkoli žalovanému určité subjektivní právo přísluší (např. i zloději proti vlastníkově)!!

KVAZI-NEGATORNÍ

- Pozn. negatorní x vindikační žaloby (x kvazi-vindikační)

§ 1003: kdo je v držbě rušen, může se domáhat, aby rušení bylo zakázáno a vše uvedeno v předešlý stav (vztah k § 1043)

- Zákaz rušení
- Uvedení do předešlého stavu
 - Srov. vztah k naturální restituci (§ 2951)

ŽALOBA PROTI VYPUZENÍ Z DRŽBY (KVAZI-VINDIKAČNÍ ŽALOBA)

§ 1007 odst. 1: *byl-li držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav. (výjimka) Proti žalobě na ochranu držby lze namítnout, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil.*

- Pozn.: jediná způsobilá námitka proti žalobě v rámci posesorního řízení (případ, kdy někdo „okradl svého předchozího zloděje“)

§ 1007 odst. 2: *vypuzení z držby jiných práv než práva vlastnického*

Prekluzivní lhůty pro podání žaloby (§ 1008)

Soud zamítne žalobu na ochranu nebo na uchování držby, pokud bude žaloba podána po uplynutí šesti týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé. (*kdy byla držba poprvé porušena*)

- **Subjektivní lhůta:** 6 týdnů
- **Objektivní lhůta:** 1 rok („mohl uplatnit poprvé“ – tj. kdy došlo k zásahu do držby)

(platí obecná pravidla)

OSŘ: zvláštní ustanovení pro řízení o žalobách z rušené držby (§ 176-180)

- V řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení (a **nepřihlédne k námitkám o právu k držbě a o povaze držby** – ale uplatnění námitky žalovaného, že žalobce proti žalovanému získal nepravou držbu nebo ho z držby vypudil, tím není dotčeno – jediná výjimka srov. § 1007 odst. 1, druhá věta)
- V řízení **nelze rozhodnout o náhradě újmy vzniklé rušením držby** (potřeba projednat v jiném řízení)
- Lhůty pro vydání rozhodnutí (lhůty pořádkové)

- Rozhoduje se **usnesením** (předběžná vykonatelnost)
- Proti rozhodnutí **nejdou přípustné mimořádné opravné prostředky** (jen řádné)

KVAZI-NUTNÁ OBRANA

§ 1006 – držitel se smí **svémocněmu** rušení vzepřít a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu znovu zmocnit, nepřekročí-li přitom meze nutné obrany (viz § 2905)

ZÁNIK DRŽBY (§ 1009)

1. Vzdání se držby držitelem

- **Jednostranné** – např. opuštění držené věci
- **Dvojstranné** – např. předání držené věci jinému do držby

2. Ztratí-li držitel **trvale** možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával

3. Je-li držitel z držby **vypuzen** a neuchová si ji svépomocí nebo žalobou (viz lhůty dle § 1008).

Nevykonává-li držitel držbu, držba tím nezaniká (trvale zde je ale ta možnost).

§ 1009 odst. 2 - Ani smrt držitele nebo jeho zánik nepůsobí zánik držby (záleží však na okolnostech).

- Držba přetrvává ve vztahu k právním nástupcům (dědicům)

SPOLUDRŽBA (§ 1010) - Lat. *Compossessio*

- Situace, kdy držba téhož práva existuje u několika osob společně
- Zásadně není možná **simultánní držba** jednoho a téhož práva několika osobami samostatně (sporné), ale je možná simultánní držba několika práv na jedné a téže věci (např. vlastnické právo a služebnost)

VYDRŽENÍ – EXKURS (viz. jiná přednáška)

- Způsob nabytí některých věcných práv na základě dlouhodobé nepřerušené držby **o určité kvalitě** (movité věci 3 roky, resp. 6 let, nemovité věci 10 let, resp. 20 let) – řádné x mimořádné
- K podrobnostem srov. další výklad o nabývání vlastnického práva

DETENCE

= Institut odlišný od držby

Pojmové znaky

- Faktická moc nad věcí (**corpus detinendi**) - stejné jako u držby
- Úmysl nakládat s věcí jako s **cizí** (**animus detinendi**) – **hlavní rozdíl od držby**
- Není důležité, zda se detence opírá o určitý právní titul (může tedy být i detence netitulovaná)

Příklady detence: nájem, pacht, výpůjčka, úschova (nájemce, vypůjčitel i schovatel mají věc ve své faktické moci, avšak nakládají s ní jako s věcí cizí)

- **Detence se může změnit v držbu** (pochvou či nepochvou), avšak i naopak
- **Avšak** – i obligační práva zajišťující detenci jsou předmětem držby a jejich držba je proto chráněna obecným způsobem

Ochrana detence: záleží na tom, zda jde o detenci, která se opírá o určitý právní titul (kvalifikovaná detence) a navíc zda je taková detence chráněna vůči třetím osobám – srov. např. § 2211, 2341

4. VLASTNICKÉ PRÁVO I: OBECNÉ VÝKLADY, OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

VLASTNICKÉ PRÁVO

- Lat. *dominium, proprietas*
- Jeden ze tří pilířů soukromého práva: **člověk-vlastnictví-smlouva**
- Institut práva soukromého i veřejného, chráněný na ústavní úrovni (**čl. 11 LZPS**)
- Různé chápání VP (pojetí právní, ekonomické, filozofické apod.) a různé teorie VP (rozdílné i v kontinentálním právu a systému *common law*)

Právní pojem VLP: nejširší (nejméně omezené) majetkové (věcné) právo, v jehož rámci mohou vznikat ostatní majetková práva (limitovaná věcná práva či práva oblihační)

- **Časově zásadně neomezené právo** (není však vyloučeno tzv. dočasné vlastnictví – srov. např. zajišťovací převod práva dle § 2040 odst. 2)
- Zajišťuje oprávněnému subjektu tzv. **přímé** (nezprostředkované) **právní panství nad věcí**

TERMINOLOGIE

- **Vlastnictví X vlastnické právo**
 - o Pojmy užívané zákonodárstvím i teorií *promiscue* (synonymicky)
 - o V OZ – **vlastnické právo** (ve smyslu **subjektivním**) X **vlastnictví** (ve smyslu **objektivním**, tj. předmět tohoto práva)
- **§ 1011**: vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné a nehmotné, je jeho **vlastnictvím** (**objektivní význam**)
- **§ 1099**: **vlastnické právo** k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem (**subjektivní význam**)

DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ

Duševní (intelektuální) vlastnictví

- Výhradní práva k nakládání s díly, vynálezy a jinými nehmotnými výsledky procesu lidské tvořivosti, zkoumání a myšlení

Dělení duševního vlastnictví

- **Autorské právo** (z. č. 121/2000 Sb., autorský zákon)
- **Práva průmyslového vlastnictví** (upravena ve více dílčích právních předpisech; srov. např. z. č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, z. č. 527/1990 Sb., o vynálezech a zlepšovacích návrzích, z. č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů, z. č. 478/1992 Sb., o užitných vzorech, z. č. 529/1991 Sb., o ochraně topografií polovodičových výrobků, z. č. 206/2000 Sb., o ochraně biotechnologických vynálezů, z. č. 408/2000 Sb., o ochraně práv k odrůdám rostlin, z. č. 452/2001 Sb., o ochraně označení původu a zeměpisných označení)

Přehled právní úpravy VP

- **LZPS (čl. 11)**
- **OZ**
 - o **§ 1011-1114** (obecně o vlastnictví, omezení, ochrana, nabývání a pozbývání)
 - o **§ 1115-1239** (spoluvlastnictví)
 - o **§ 708-742** (společné jmění manželů)
- Zák. č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jeho vystupování v právních vztazích
- Zák. č. 128/2000 Sb., o obcích
- Zák. č. 129/2000 Sb., o krajích
- Jiné právní předpisy – např. zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění apod.

Principy VP (3)

P. rovnosti VP všech subjektů

- **Čl. 11 odst. 1 LZPS: Každý má právo vlastnit majetek.** Vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**. Dědění se zaručuje. (reakce na historii)
- Vlastnictví státu (zák. č. 219/2000 Sb.)

P. zásadní neomezenosti nabývání a volné převoditelnosti VP

- Zásadně každý může nabývat VP ke všem věcem, není-li z tohoto práva v konkrétním případě vyloučen (srov. čl. 11 odst. 2 LZPS – viz dále), a to v neomezeném rozsahu (v historii omezení nabývání VP k určitým statkům – např. k půdě, bytům apod.); totéž platí pro převoditelnost VP

Subjekty VP

F. o.; p. o.; stát

- **Čl. 11 odst. 2 LZPS: Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.**

- Typicky silnice, dálnice

Jedna věc může být v tomtéž okamžiku buď

- Ve vylučném (výhradním) vlastnictví **jedné** osoby (f. o.; p. o.; stát)
- V určitém režimu spoluvlastnictví dvou či více osob společně (obecné spoluvlastnictví, SJM, bytové spoluvlastnictví)

Možná i existence movité věci bez vlastníka – tzv. **res nullius** (§ 1045 odst. 1) – došlo k derelikci, popř. věci (jmění) nacházející se ve svěřenském fondu – bezsubjektové vlastnictví (§ 1448 odst. 3)

Předmět VP (§ 1011)

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

- Srov. však koncepci § 979!

V podrobnostech k předmětu VP srov. Melzer/Tégl: Komentář. III. sv., komentář k § 489

OBSAH A VÝKON VP (§ 1012)

Obsahem VP jsou **práva a povinnosti** vlastníka – Co může vlastník s předmětem dělat?

- 1. věta: *Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*
- **Libovolné nakládání** – např. právo věc (ne)užívat, (ne)požívat (brát plody a užitky), zničit, poškodit, převést na jiného, opustit atd.

Výkon VP (realizace jednotlivých oprávnění vlastníka)

- **Konání X nekonání**: vlastník vykonává VP tím, že sedí na své židli i tím, že na ní nesedí
- **Právní jednání X faktická činnost** (reálný úkon): prodej věci je výkon VP právním jednáním (smlouva), jízda na kole je výkon VP faktickou činností

Meze výkonu VP

- **Čl. 11 odst. 3 LZPS**: *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*
- **§ 1012, 2. věta**: *Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit*
 - o Konkretizace obecného zákazu zneužití práva (§ 8); srov. judikaturu NS

OMEZENÍ VP

Formálně § 1013-1023; fakticky však i řada dalších ustanovení (např. § 1027)

Některá kritéria dělení omezení VP

- **Vnitřní** („pojmová“) – dovozovaná ze zásady „vlastnictví zavazuje“ (čl. 11 odst. 3 LZPS)
- **X vnější** (stanovená zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci či dobrovolně převzatá vlastníkem)
- **Soukromoprávní X veřejnoprávní**

Právní tituly omezení VP

- **Jednání vlastníka** (souhlas vlastníka) – např. zatížení věci zástavním právem na základě smlouvy, zřízení služebnosti, nájem
- **Rozhodnutí orgánu veřejné moci** – např. § 1027 apod. – „povinnost pozemek oplotit“
- **Zákon** – např. § 1021

Sousedská práva (§ 1013)

- **Smysl úpravy**: předcházení sporům při výkonu VP vlastníky sousedních pozemků (**důležitý § 3023!**)
- Ve svém důsledku **rozšíření oprávnění vlastníka k výkonu VP ke svému pozemku**, jehož důsledky se projevují i na cizím pozemku
- **Úprava v zásadě dispozitivní** – sousedé si mohou dohodnout jinak, než je stanoveno zákonem
- **Analog. aplikace i na jiné oprávnění (např. nájemce, pachtýře)**
- Pojem **imise** (lat. *immitere* – vnikat, pronikat) – jakýkoli element mající původ na pozemku jednoho vlastníka (původ ve výkonu VP vlastníka pozemku) a účinky na pozemku jiného vlastníka (**nejen přímo sousedícím pozemku, nýbrž i na vzdálenějších pozemcích**)
- Imise jsou v OZ vyjmenovány **demonstrativně**

DĚLENÍ IMISÍ (3)

Přímé

- Přímá, tj. **záměrně** vhnáné na sousední nemovitost – např. vykopání trativodu a jeho vyústění pod základy sousedovy stavby

- Zakázány **bez dalšího** (bez ohledu na míru obtěžování souseda), ledaže se opírají o určitý právní titul

Nepřímé

- Vznikající při výkonu VP jako jeho **přírozený důsledek** („pokračování výkonu VP“ na cizím pozemku)
- Zakázány jen tehdy, překračují-li **míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují (2 podmínky současně)** obvyklé užívání pozemku (pozn.: místní poměry se mohou měnit v závislosti na čase)
 - S ohledem na místní poměry (dynamicky se to mění s časem třeba)

Pozitivní

- Pyl, prach, popílek, světlo

Negativní

- **Bránění** přístupu světla, vzduchu

Materiální

- **Objektivně verifikovatelné/změřitelné** (byť nemusí být vnímatelné) – hluk, pyl, světlo, elektromagnetické vlny, radioaktivní záření

Imateriální (ideální)

- **Objektivně neověřitelné** (neměřitelné) – působí např. na pocit bezpečí souseda, na jeho estetické cítění apod.
- Právní relevance?
- Srov. např. obtěžování pohledem ze strany souseda; problematická judikatura NS (22 Cdo 1629/99 či 22 Cdo 2251/2005) – spíše zásah do osobnostního práva – právo soukromí

V klauzuře:

- 1. Jde o imisi?
- 2. O jakou imisi jde? (u nepřímých dvě podmínky. Vyložit je.)

Obrana proti imisím (proti relevantním)

- Tzv. **negatorní (zápůrčí) žaloba** (žaloba na zdržení se zásahů do VP – § 1042); podrobněji viz přednášku o ochraně VP
- Nutno formulovat tzv. **negativní žalobní petit**, tj. povinnost žalovaného zdržet se přesně vymezených zásahů (např. povinnost zdržet se zásahů do vlastnického práva žalobce vypouštěním popílku; nikoli tedy povinnost odstranit zdroj popílku, což je pozitivně vymezeno)
- Pravomocný rozsudek ukládající povinnost zdržet se rušení je **podkladem pro výkon rozhodnutí pro každé další (obdobné) budoucí rušení** (nutnost místní, časové a věcné souvislosti mezi jednotlivými zásahy!) – např. dojde znovu k rušení po nějaké době stejnými imisemi
- **Střet soukromého a veřejného práva při obraně proti imisím**
 - **§ 1013 odst. 2** (tzv. **privilegované imise**): *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 nepřihlídělo*
 - Pokud to překročilo dovolené limity, pak už vzniká právo se bránit negatorní žalobou (§ 1013 odst. 1)
 - Spíše ale veřejnoprávními prostředky

Cizí movitá věc na pozemku

§ 1014: *ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést. Stejně tak může vlastník stíhat na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel; vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě. Způsobí-li věc, zvíře, roj včel nebo výkon práva podle odstavce 1 na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu*

§ 1015: *Způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody*

- K tomu viz **§ 1395 an. (zadržovací právo)**

Vlastnické právo k plodům: podrosty a převisy

- **§ 1016:** nabytí VP k plodům spadlým na sousední pozemek
 - *Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkově sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem § 490 (pak zůstává plod ve vlastnictví vlastníka věci plodonosné)*
- Neučiní-li to vlastník v **přiměřené době** poté, co ho o to soused **požádal**, smí soused **šetrným způsobem a ve vhodné roční době** (doba vegetačního klidu) odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.
- Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit **šetrným způsobem bez dalších omezení**.

Činnosti ohrožující sousední pozemek

(zde je potřeba chápat *stavební předpisy jako lex specialis*)

- **Obecně:** možná regulace této materie v předpisech veřejného práva, zejm. stavebního
- § 1017: sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků
- § 1018: úprava pozemku a ztráta opory sousedního pozemku
- § 1019: úprava stavby na sousedním pozemku za účelem zabránění stékání vody, padání sněhu a ledu
- § 1020: zdržení se zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků (srov. návaznost na stavební právo)
- § 1021: povinnost vlastníka umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm
- § 1022: užití sousedního pozemku za účelem stavění nebo bourání stavby, její opravy nebo obnovy
- § 1023: užívání prostoru nad „pozemkem“ nebo pod „pozemkem“ vlastníka, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit
 - o Návaznost na § 506 odst. 1 (vymezení součásti pozemku – *prostor nad povrchem* i pod povrchem)

Rozhrady (§ 1024)

Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.

- Srov. i § 1067: Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je **strom společný**.

Neřeší se vlastnický režim, ale především správa a užívání věci a nesení nákladů (§ 1025)

- Rozhrada zpravidla nebude samostatná věc, nýbrž **společná součást obou (všech) pozemků**

V zásadě je třeba přistupovat k řešení rozhrad **analogicky jako kdyby byly předmětem spoluvlastnictví**.

Úprava je dispozitivní.

Povinnost oplotit pozemek (§ 1027) – obecná povinnost není dána

Povinnost ukládá **soud**:

- Na návrh souseda (klidně i vzdálený)
- Po zjištění stanoviska stavebního úřadu
- Je-li to potřebné k nerušenému výkonu VP souseda
- Nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků

Stanovení hranice mezi pozemky (§ 1028)

Nejde o žalobu na určení vlastnického práva dle § 80 OSŘ!!

Podmínky

- Je-li hranice neznatelná nebo pochybná (nikdo ze sousedů neví, kudy vlastnická hranice vede), je prakticky nezjistitelná (ani jeden ze sousedů neví kudy vede)

Kritéria, na základě nichž soud rozhoduje

- Primárně poslední pokojná držba
- Jinak dle slušného uvážení – sporná část se rozdělí půl na půl

Specifický typ soudního řízení (sporné, nesporné?)

Soud může rozhodnout jak konstitutivně, tak deklaratorně (nikdy se ovšem neví, jak *in concreto* rozhodnul)

Nezbytná cesta (§ 1029 an.)

Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

- **Soud zřizuje** buď jako **obligační právo** (výjimka), nebo jako **služebnost** (pravidlo)
 - o V případě umělé NC – postup dle § 1036
- **Podmínky**
 - Není nutné nejdříve žádat souseda o smluvní zřízení NC
 - § 1029 odst. 2 (**princip subsidiarity** – co nejmenší obtěžování dotčeného vlastníka – srov. též § 1033 odst. 1)
 - Úplata: § 1030

Případy, kdy NC nebude povolena (§ 1032)

- Převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu NC
- Způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o NC žádá
- Žádá-li se NC jen za účelem pohodlnějšího spojení
- Žádá-li se NC přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit (oplocené zahrady, dvorní trakty, vnitrobloky domů apod.)

Zrušení NC soudem (§ 1034): na návrh dotčeného vlastníka, pomine-li příčina, pro kterou byla NC povolena a není tu jiná relevantní příčina

Použití věcí bez souhlasu vlastníka (§ 1037)

Podmínky

- Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu
- Na nezbytnou dobu
- V nezbytné míře
- Pouze pokud nelze účelu dosáhnout jinak
- Za náhradu (§ 1039)

Omezení VP a vyvlastnění (§ 1038, 1039)

Podmínky

- Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak
- Na základě zákona
- Za náhradu (vlastníkovi se poskytuje plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek zásahem dotčen – primárně v penězích, popř. jiným způsobem, pokud si to strany ujednají)

Zvláštní úpravy (např. zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění)

5. VLASTNICKÉ PRÁVO II: NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Nabývaní smlouvou, nabývaní od neoprávněného.

Cenné papíry, nález, smísení, zpracování, naplavenina, vydržení aj. originální DÚ – učebnice (2. vyd.) str.89-105; (samostudium).

Nabývaní vlastnického práva obecně

Pojem a význam

Situace, kdy se **vlastníkem** stane někdo, kdo jím **doposud nebyl**, ať už

- Věc doposud **byla ve vlastnictví někoho jiného** (např. převod VP na základě smlouvy) nebo
- Dosud ve **vlastnictví jiného nebyla** (vyrobení nové věci – zpravidla má vyšší hodnotu, okupace věci ničí)

Význam **ekonomický i sociální** – umožnění nabývaní VP má vliv na fungování celé ekonomiky a lidské společnosti vůbec (nezbytnost zbožně-peněžní výměny)

Význam pro „vyrovnávání“ zájmů ve společnosti – původní vlastník nový vlastník.

Terminologie

Převodce (zcizitel, auktor) – subjekt, který VP **převádí** na základě smlouvy (v konkrétním případě např. *prodávající, dárce*)

Nabyvatel (sukcesor) – subjekt, který VP **nabývá** na základě smlouvy či jinak (v konkrétním případě např. *kupující, obdarovaný*)

- **Zcizení VP** (též *alienizace*) – smluvní převod práva na jiného – např. prodej, darování, směna apod. (neplést s pojmem **odcizení** – pojem trestního práva znamenající krádež)
- Nabývá se vždy VP jako takové, ne tedy např. věc (srov. nesprávnou terminologii např. § 133 odst. 1 OZ 1964: převádí-li se movitá věc.... OZ užívá již správnou terminologii např. § 1099: VP k věci určené jednotlivě se převádí...)
- **Převod** (z vůle vlastníka; smlouva) vs. **přechod** vl. práva (bez vůle; dědění, rozhodnutí soudu)

Principy nabývaní vlastnického práva

P. zásadní neomezenosti nabývaní

- Výjimky: **čl. 11 odst. 2 LZPS**; důvody: zachování veřejného blaha a ochrana veřejného pořádku; NB
- Srov. např. **§ 4** zákona o osobním vlastnictví bytů č. 52/1966 Sb.:
- V osobním vlastnictví může být jen **jeden** byt nebo rodinný domek.

P. zásadně volné převoditelnosti

- V minulosti byl nutný souhlas NV při převodu věci v soukromém (nikoliv osobním) vlastnictví

P. legality

- [§ 3 odst. 2 písm. e): jen zákon může stanovit, jak VP vzniká a zaniká] – význam pravidla a výjimky

P. zásadní kogentnosti regulace

- Socialistické vlastnictví (státní, družstevní)
- Osobní
- Soukromé (nebylo chráněno na ústavní úrovni)

Čl. 8 ústavy 1960

(1) **Socialistické společenské vlastnictví** má dvě základní formy: státní vlastnictví, které je vlastnictvím všeho lidu (národní majetek), a družstevní vlastnictví (majetek lidových družstev).

Čl. 10 ústavy 1960

(1) **Osobní vlastnictví** občanů k spotřebním předmětům, zejména k předmětům osobní a domácí potřeby, rodinným domkům, jakož i k úsporám nabytým prací je nedotknutelné.

Přehled právní úpravy

OZ

- **§ 1045-1114** (základní úprava)
- **§ 1475 an.** (dědění)
- Další ustanovení: např. § 2180, 2343, 2599 aj.

Jiné právní předpisy soukromého či veřejného práva (výběr)

- KatZ
- Z. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění **☞ Kdo vyvlastňuje? Soud? – vyvlastňovací úřad** (ultima ratio, má předtím být snaha to např. odkoupit apod.)
- Z. č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích

- Z. č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (např. trest propadnutí majetku)

Některá kritéria nabývání vlastnického práva (majetkových práv obecně)

- **Mezi živými** (*inter vivos*) – kupní smlouva X **pro případ smrti** (*mortis causa*) – dědická smlouva, darování pro případ smrti
- **Původní** (originární) X **odvozené** (derivativní) – viz dále
- **Úplatné** (onerózní) X **bezúplatné** (lukrativní)
- **Absolutní** (dosud neexistovalo) X **relativní** (převod)
- Na základě **jednostranného PJ** (okupace) X **dvoustranného či vícestranného PJ** (smlouva) X na základě **reálné (faktické) činnosti** (zhotovení nové věci) X na základě **právní události** (přírůstek, naplavenina, strž)
 - Opak z mospu
- Přímo **ze zákona** (*ex lege*), tj. z hlediska práva nepodmíněně X **na základě zákona**, tj. z hlediska práva podmíněně (smlouva)
- Na základě **soukromoprávních** titulů (smlouva) X na základě **veřejnoprávních** titulů (vyvlastnění)
- Od **oprávněného** X **od neoprávněného** – za určitých okolností i vlastník může být neoprávněný (např. v insolvenční)

Přehled nabývání majetkových práv obecně

Originární

Derivativní

- **Univerzální s.**
- **Singulární s.**
 - **Translativní**
 - **Konstitutivní**

Originární a derivativní nabytí

Význam: význam (historicky) – originární bez práv, které na něm lpí, derivativní s právy - smazání díky § 1106

Originární (původní) nabývání

- Nabyvatel neodvozuje své právo od dosavadního vlastníka, není jeho právním nástupcem (nevstupuje do jeho právního postavení)
- Mezi vlastníkem a nabyvatelem není právní vztah. (VP zaniká u dosavadního vlastníka a u nabyvatele vzniká vždy jako nové právo); existuje **pouze časová souvislost** mezi pozbytím práva u jednoho subjektu a nabytím práva u jiného subjektu; právo vzniká **nově/původně; typicky věc předtím nikomu nepatřila** (přivlastnění *res nullius*; zhotovení věci); **ale i patřila** např. nabytí od neoprávněného na základě smlouvy (viz dále); vydržení) společně mají to, že není právo odvozeno od předchůdce

2 skupiny případů originárního nabytí

- VP aktuálně existovalo u jiného subjektu (např. vyvlastnění)
- VP dosud vůbec neexistovalo a dochází tak k jeho vůbec prvnímu nabytí (vyrobení věci, okupace věci ničí)

Derivativní (odvozené) nabývání

- Nabyvatel odvozuje své právo od dosavadního vlastníka, vstupuje do jeho právního postavení a získává právo **ve stejném rozsahu a obsahu**
- Mezi převodcem a nabyvatelem je právní vztah, dochází pouze **ke změně subjektu**, nikoli ke změně práva jako takového (právo trvá v nezměněné podobě)

Převod a přechod VP (subkategorie derivativního nabývání)

- Převod (na základě smlouvy)
- Přechod (dědění, jiné univerzální nástupnictví – např. právnické osoby)

Singulární a univerzální sukcese

- **Singulární s.** – dochází k nabytí **jednoho práva** či více práv **izolovaně** (např. převod vlastnického práva k domu, židli a automobilu kupní smlouvou)
- **Univerzální s.** – nabytí **majetkové masy jako celku**. Dochází k univerzálnímu nabytí všech majetkových práv určitého subjektu, resp. k převodu celého jmění (např. dědění, jiné všeobecné právní nástupnictví – např. právnické osoby při tzv. přeměnách p. o.)
 - Význam dělení: např. zvláštní ochrana věřitelů dosavadního vlastníka při univerzální sukcesi

Translativní a konstitutivní nabytí

- **Translativní** nabytí – právo se převádí **ve stejném rozsahu a obsahu**, v jakém náleželo převodci (převod VP smlouvou)
 - Pozn: **smluvní převod VP je vždy translativní!**

- **Konstitutivní** nabytí – v mezích dosavadního práva **se zřizuje nové právo, které do té doby neexistovalo** (např. vlastník zřídí v rámci svého VP někomu služebnost) - elasticita

NABÝVÁNÍ VP SMLOUVOU

- **Derivativní nabývání** (převod) - § 1099 an.
- Základní principy smluvního nabývání VP
 - **P. neformálnosti smluv**
 - Výjimka: např. § 560, 561
 - **P. existence VP zcizitele**
 - (tzv. *dominium auctoris*); nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám – *nemo ad alienum plus iuris transferre potest quam ipse habet (nemo dat quod non habet)*; platí i u nabývání jiných VP – můžu převést jenom to, co mám
 - Výjimky: např. § 984, § 1109-1113 (nabytí VP od neoprávněného), § 1343 odst. 2 (zastavení cizí věci)
- **Věc určená jednotlivě (individuálně)** – movitá či nemovitá, avšak jen taková, která není evidována ve VS (obecný základní princip, z něhož jsou dále činěny výjimky)
 - o **§ 1099: VP k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem (disp.)**
 - Tzv. **konsensuální princip** nabývání VP (tzv. **translační účinek** smlouvy – smlouva má nejen obligační, nýbrž i věcněprávní účinky)
- Pokud jde o **kupní smlouvu**, nevyžaduje se pro nabytí VP ani zaplacení kupní ceny!
- Možnost **odchylných ujednání** (příklady)
 - o **Výhrada VP** – úplným zaplacením kupní ceny (§ 2132)
 - o Nabytí VP k okamžiku **předání a převzetí věci** (princip tradiční – *traditio*) – je tradice věcnou smlouvou?
 - o Nabytí VP je vázáno na **odkládací podmínku či doložku času** atd.

Dvojitý zcizení téže věci

§ 1100 – oba odstavce nesprávně!

Odst. 1: *Převede-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám vlastnické právo k věci nezapsané ve veřejném seznamu, nabývá vlastnické právo osoba, které převodce vydal věc nejdříve. Není-li nikdo takový, nabývá vlastnické právo osoba, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první (kog. norma)*

- Říká se, že strana převede různým osobám vl. pr. to nemůže. **Může to právo převést jen jednou**. Správně tam má být "**zaváže-li se strana ... převést vl. pr. různým osobám ...**".
- Dále – tady se vůbec nezohledňuje **dobrá víra** – jak je to možné? Tedy i když vím o tom, že někdo přede mnou má účinnou smlouvu a je tedy vlastníkem, tak stejně získám vl. pr. já, pokud je mi věc předána? Proč tady najednou nemá platit obecná úprava nabytí od neoprávněného?
- Řeší rizika konsenzuálního principu; z důvodu chybějící publicity, může docházet k poškození třetích osob nekalým jednáním vlastníka

Odst. 2: *Převede-li strana vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu postupně několika osobám, stane se vlastníkem osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později (kog. norma)*

- Převede-li – dtto jako shora.
- Proč je tady najednou požadavek dobré víry? A navíc – dobré víry o čem – o neexistenci obligačního práva jiné osoby? Vždyť prostá znalost obligačního práva jiné osoby mi v ničem nebrání. Toto právo vůči mně nepůsobí (*inter partes*). Tedy pokud vím, že jiná osoba má obligační právo na nabytí téže věci, v ničem mi to nebrání.
- Tuto podmínku je třeba chápat tak, že **já jako pozdější obligačně oprávněný nejednám se zlým úmyslem poškodit dřívějšího obligačně oprávněného**. Např. jsem inicioval u prodávajícího, aby mi věc prodal za vyšší cenu, jen proto, abych zabránil nabytí na straně dřívějšího obligačně oprávněného. Pak by se to ale i tak mělo řešit přes náhradu škody, nikoli přes věcněprávní důsledky.

Movitá věc určená podle druhu (genericky) – existují takové věci? (viz přednášky z obecné části k pojmu věci v právním smyslu)

- § 1101: *vlastnické právo k movité věci určené podle druhu se nabývá nejdříve okamžikem, kdy lze věc určit dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu (kog. norma)*

- Např. koupě 1 q písku z hromady o hmotnosti 1t (dokud nebude 1q písku oddělen od zbytku hromady, nemůže na této dosud neoddělené části vzniknout vlastnické právo – ani žádné jiné věcné právo – VP může vzniknout pouze na existující, zindividualizované věci a pouze na věci jako celku)

Movitá věc zapsaná ve veřejném seznamu

- § 1102: převede-li se VP k movité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak (kog. norma) – tzv. **intabulační princip** (viz dále)

Cenné papíry (movité věci) – § 1103 a 1104

- VP k cennému **papíru na doručitele** se převádí smlouvou k okamžiku jeho předání (kog. norma)
- VP k cennému **papíru na řad** se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání (kog. norma)
- VP k cennému **papíru na jméno** se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti (kog. norma)

VP k zaknihovanému cennému papíru se nabývá zápisem zaknihovaného cenného papíru na účet vlastníka. Zapisuje-li se zaknihovaný cenný papír i na účet zákazníků, nabývá se VP k němu zápisem na účet zákazníků (kog. norma)
Na nabývání VP k imobilizovanému cennému papíru podle § 2413 odst. 1 se použijí obdobně ustanovení o nabývání VP k zaknihovaným cenným papírům (kog. norma).

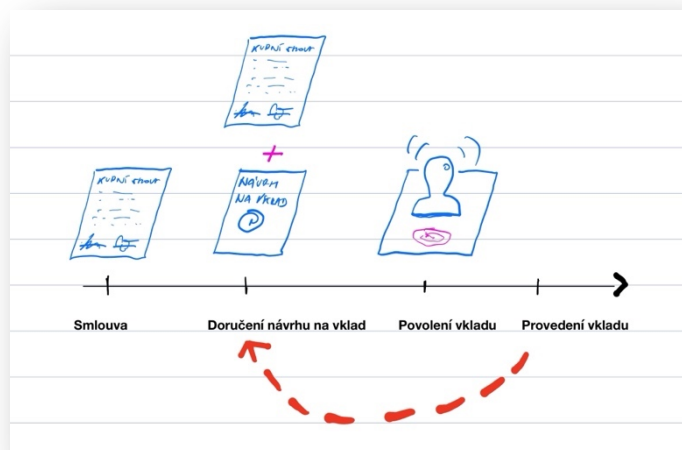
Nauka o titulu a modu – rozlišení právního důvodu a způsobu nabytí VP

- **Právní důvod** (*iustus titulus acquirendi dominii*) – smlouva, má jen obligační (transakční), nikoli však věcnopr. účinky (smlouva sama o sobě nepůsobí změnu ve věcných právech)
- **Právní způsob** (*modus acquirendi dominii*) – zápis do veřejného seznamu (katastru) – tzv. intabulace (provádí se po proběhlém správním řízení o povolení zápisu práva do katastru)
 - VP se nabývá **zpětně**, s účinky **ke dni doručení návrhu** na zápis práva do katastru katastrálnímu úřadu
 - V podrobnostech viz přednášku na veřejné seznamy

Nemovitá věc zapsaná ve veřejném seznamu

- § 1105: převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu (kog. norma)
- Tzv. **intabulační princip**

- Vždy smluvní převod
- Ověřené podpisy
- Písemná forma
- Na téže listině (podmínka platnosti)
- **Vlastníkem se stávám zpětně (okamžikem doručení návrhu na vklad) – ex tunc**



*výpisy z katastru (problém duplicitních záznamů u vlastníka nebo problém neznámého vlastníka)

Ale já jsem nezaplatil. Stal jsem se vlastníkem? Ano. Ale je to otázka obligace.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ O PŘEVODU VP

§ 1106, 1107

Kdo nabude VP, **nabude také práva a povinnosti s věcí spojená**

- Např. při nabytí **VP k pozemku může vlastníkově svědčit právo chůze po sousedním pozemku** (služebnost) – jde o právo spojené s panujícím pozemkem
- Např. při **nabytí VP k pronajaté věci vstupuje nabyvatel do pozice pronajímatele** (§ 2221)

Kdo nabude VP, přejímá také **závady** váznoucí na věci, které **jsou zapsány ve VS**; jiné závady přejímá, **měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon**. Závady, které nepřejdou, **zanikají**.

§ 1108: ustanovení § 1106 a 1107 platí **obdobně** také při nabytí VP **jinak než převodem** (aplikace i na případy **přechodu** VP a rovněž na případy **originárního nabytí** VP – ledaže je v konkrétním případě stanoveno jinak); setření rozdílů mezi derivativním a originárním nabytím.

*obrázky – zápisy ve veřejném seznamu

Zvláštní pravidla

- Prodej zboží v obchodě
- Nesamoobslužný prodej – **předáním věci** (§ 2160 odst. 1)
- Samoobslužný prodej – **zaplacením kupní ceny** (2160 odst. 2)

Nabývání od neoprávněného (nevlastníka)

- Výjimka z principu *nemo dat quod non habet*
- Do NOZ jen nabytí od nepravého dědice, resp. ochrana prostřednictvím ObchZ
- Jde o **zánik vlastnického právo jednoho** a **vznik vlastnického práva na straně nabyvatele** (von Bar); dojde k němu **okamžitě** (v tom odlišnost od **vydržení**) – *originární způsob nabytí vlastnického práva*
- **Absence** oprávnění na straně auktora (proto není možný převod)
- Předpokladem jsou **platný právní důvod nabytí** (nemá sanovat vady p.j.) a **dobrá víra nabyvatele** (srov. např. §1760) absence oprávnění převést vl. pr. není důvodem pro neplatnost jednání;
- Z hlediska dobré víry (legitimační fce držby) je nutné předání věci
- **Dobrou víru v subjektivním smyslu je třeba hodnotit objektivně; vychází se z toho, jak by věc byla posouzena při zachování obvyklé opatrnosti, kterou lze po každém (průměrné osobě) požadovat při běžné opatrnosti** (22 Cdo 1843/2000)
- **Regres** skutečného vlastníka vůči neoprávněnému, který jednal protiprávně

Výjimka z principu *nemo dat quod non habet* = *nikdo nemůže dát, co nemá*

§ 1109: týká se **věcí neevidovaných ve VS** (pro evid. věci viz § 984)

Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve VS, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany VP převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo

- ve veřejné dražbě,
 - od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku (nikoliv bazary zde § 1110),
 - za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
 - od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,
 - při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo
 - při obchodu na komoditní burze
- (tzv. **privilegované skutkové podstaty** (1. i kradené, resp. ztracené věci, 2. resp. důkazní břemeno ohledně dobré víry je na původním vlastníkov, ten musí dokázat)

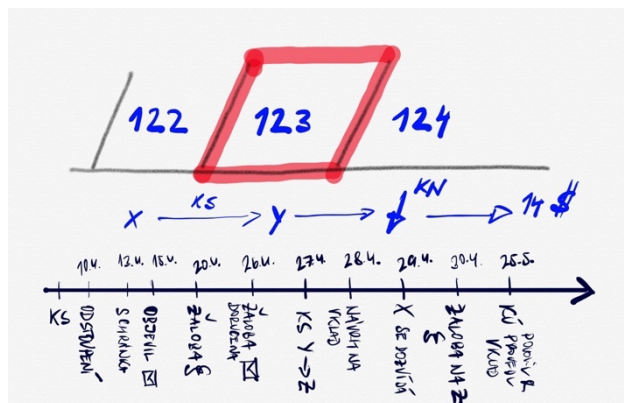
§ 1110: získal-li někdo v dobré víře za úplatu **použitou movitou věc** od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi, vydá ji **vlastníku, který prokáže (tj. dobrá víra nabyvatele se zde presumuje)**, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla odňata svémocně a že od ztráty nebo odnětí věci uplynuly nejvýše tři roky -> **vydržení**

§ 1111: získal-li někdo movitou věc za jiných okolností, než které stanoví § 1109 nebo 1110, stane se vlastníkem věci, pokud **prokáže dobrou víru** (tíží nabyvatele) v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. To neplatí, pokud vlastník prokáže, že **věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu** (sběrná skutková podstata – dobrou víru je nutno prokázat!!) na rozdíl od §1109 se nepresumuje.

Nabytí od neoprávněného (věci evidované ve VS)

Pan X byl vlastníkem pozemku p. č. 123, k. ú. Rozkradená Lhota. Jednoho dne pan X uzavřel s panem Y kupní smlouvu na tento pozemek. Ve smlouvě si strany dohodly, že celá kupní cena bude zaplacená až 14 dnů poté, co bude pan Y zapsán v katastru jako vlastník pozemku. Pro pana Y bylo posléze zapsáno vlastnické právo do katastru. V době splatnosti však pan Y kupní cenu nezaplatil. Když to pan X zjistil, odstoupil dne 10. 4. 2015 platně od uzavřené kupní smlouvy. Dopis s odstoupením byl panu Y doručen dne 13. 4. vhozením do jeho dopisní schránky. Pan Y dopis ve schránce objevil 15. 4. a hned panu X zavola, že jeho odstoupení od smlouvy je totální blábol a že mu stejně nezaplatí. Pan X v návaznosti na to sdělil panu Y, že na něj podává žalobu na vydání věci (vyklizení pozemku) dle § 1040, což také neprodleně učinil dne 20. 4. Žaloba byla doručena panu Y ze strany soudu 26. 4. Pan Y však nemarnil čas a hned dne 27. 4. uzavřel kupní smlouvu na uvedený pozemek s panem Z. Návrh na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy byl katastrálnímu úřadu doručen dne 28. 4. Pan X se však o navrhovaném vkladu náhodou dozvěděl hned den poté, 29. 4. a ještě téhož dne vyhledal pana Z a sdělil mu, že vlastníkem je on (hodnověrně mu prokázal, že platně odstoupil od kupní smlouvy s panem Y a že tudíž pan Y uzavíral s panem Z smlouvu jako nevlastník). Dále mu řekl, že vzhledem k tomu, že pan Z uzavřel smlouvu s nevlastníkem, je smlouva neplatná a Z tudíž nemůže nikdy nabýt vlastnické právo. Pan Z považoval pana X za blázna a vyhodil ho z bytu. Pan X však nelenil a dne 30. 4. podal na pana Z žalobu na

vydání věci (vyklizení pozemku) podle § 1040. Pan Z byl do katastru zapsán jako vlastník pozemku dne 25. 5. Na pozemku měl řadu svých věcí a v domě, který byl součástí pozemku také bydlel.



§ 984

(1) Není-li stav **zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem**, svědčí zapsaný stav **ve prospěch osoby**, která **nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu**. Dobrá víra se posuzuje k době, **kdy k právnímu jednání došlo**; vzniká-li však věcné právo až **zápisem do veřejného seznamu**, pak k **době podání návrhu** na zápis.

(2) Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta prvního odstavce 1 nepoužije.

Absence zápisu poznámky (rozepře; spornosti) § 985, 986

- Ze zadání plyne, že pan Z koupil pozemek od **knihovního vlastníka pana Y**. Z této skutečnosti by bylo možno usuzovat na to, že pan Z je vlastníkem (pak by nemohl být vlastníkem pan X, který by tím buď vůbec neměl, popř. ztratil aktivní věcnou legitimaci ve sporu s panem Z).
- Předpoklady pro to, aby se pan **Z stal vlastníkem pozemku**, i když ho nabyl od nevlastníka (neoprávněného):
- **rozpor mezi knihovním zápisem a skutečným právním stavem**; tedy, že **vlastníkem naturálním a knihovním** jsou odlišné osoby; tím, že dopis s odstoupením byl panu Y doručen dne 13. 4. vhozením do jeho dopisní schránky se u pana X ex lege obnovilo vlastnické právo k pozemku. (splněno)
- věcné právo se **nabývá smluvně a smlouva musí být platná** (splněno); to, že není vlastníkem nezpůsobuje neplatnost jednání (§ 1760)
- právo se nabývá **od osoby knihovně oprávněné** (splněno)
- právo se **nabývá za úplatu** (splněno – kupní smlouva; darování nikoliv (proč?))
- nabyvatel **je v dobré víře** (splněno – dobrá víra se posuzuje zásadně k okamžiku podání návrhu na zápis práva do KN – § 984 odst. 1 i. f.; později nabytá zlá víra již neškodí – *malae fidei superveniens non nocet*); u pana Z mohly objektivně vzniknout důvodné pochybnosti o tom, že nabývá od skutečného vlastníka, avšak až po podání návrhu na vklad – tato zlá víra je **proto irelevantní**. Ze zadání plyne, že pan X nevyužil možnosti podat návrh na zápis poznámky rozepře (§ 985), čímž by vyloučil dobrou víru třetích osob, včetně pana Z)
- nejde o výjimku dle odst. 2 (splněno)
- **Důsledek**: Pan Z se stal vlastníkem pozemku v okamžiku provedení zápisu, a to se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na vklad, tj. ke dni 28. 4. 2015. Vzhledem k tomu, že žaloba na pana Z byla podána až dne 30. 4. 2015, neměl pan X již od počátku aktivní věcnou legitimaci.

ORIGINÁRNÍ NABÝVÁNÍ VP

Vyrobení věci – zákonem neupraveno (není právní jednání, ale reálná – faktická činnost)

Přivlastnění (§ 1045 an. – ALE ve spojení s § 1051!)

- Princip okupační volnosti – týká se **jen movitých věcí**
- Věc ničí, tzv. věc bez pána (*res nullius*) – zejm. věc opuštěná (derelikovaná) – každý má právo si věc přivlastnit; existují, ale i jiné věci bez pána, které předtím nikomu nepatřily nebo ze zákona vlastníka nemají (např. povrchové a podzemní vody) apod.

- Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu
- Opuštění věci – právní jednání (projev vůle nemít věc pro sebe jako vlastník); zřejmost vůle vlastníka věc opustit, pouhé nevykonávání práva nestačí (22 Cdo 457/2013)
- Uplatní se i na zvířata (srov. domácí (přirozeně žijící v blízkosti člověka ve volné přírodě téměř nikoliv (slepice); divoká, zkrocená (tj. divoké, které bylo ochočeno např. liška; zajatá – divoká, které někdo přivlastnil – pud svobody (utíkají); divoké zvíře je bez pána (srna); ale pozor VP omezení zákon o myslivosti; zákon o rybářství aj.

Domněnka a fikce opuštění movité a nemovité věci (§ 1050)

- Mov. věc – nevykonává-li vlastník VP 3 roky (vyvrat. domn.)
- Mov. věc – věci pro vlastníka nepatrné hodnoty zanechané na veřejně přístupném místě, jsou opuštěny bez dalšího (jednorázový zapalovač na lavičce v parku)
- Nem. věc – nevykonává-li vlastník VP 10 let (vyvrat. domn.)
- Vyvrácení domněnek zřejmě již pouhým tvrzením, nikoli důkazem opaku!

NÁLEZ

= Mov. věc, která měla pro vlastníka zřejmě jen nepatrnou hodnotu, zanechána na veřejně přístupném místě, považuje se za opuštěnou bez dalšího (fikce opuštění)

§ 1046-1049: zvláštní pravidla o vlastnickém právu ke zvířeti (divokému, zajatému, zkrocenému, domácímu, chovanému v zájmovém chovu či v zoologické zahradě)

Nález (§ 1051 an.)

- **Princip:** Má se za to, že každý si chce podržet své vlastnictví a že nalezená věc není opuštěná. Kdo věc najde, nesmí ji bez dalšího považovat za opuštěnou a přivlastnit si ji; na druhou stranu nemá však povinnost se o ni starat
- **Ztráta věci** – právní skutečnost nezávislá na lidské vůli – není právní jednání, nevede k zániku VP (rozdílně od derelikce věci)
- **Povinnost nálezce vydat věc** (vlastníkovi, tomu, kdo ji ztratil) – jinak oznámení nálezu obci (popř. jiné osobě)

Vyhlášení nálezu obcí obvyklým způsobem (na úřední desce, v místním tisku, obecním rozhlasem apod.)

- U věcí značné hodnoty učiní obec opatření, aby nález vešel v širší známost
- Obec rozhodne o úschově nálezu (buď přímo u obce či u nálezce, popř. jiné osoby – skladovatel)
- Nález, který se nehodí k úschově může obec prodat ve veřejné dražbě (pro výtěžek platí totéž co pro nález); s neprodejnou věcí obec naloží libovolným způsobem (to neplatí o věcech, které jsou nepochybně výjimečné – unikáty, popř. které mají hodnotu)
- Vydání věci či výtěžku tomu, kdo ji ztratil či vlastníkovi, pokud se přihlásí ve lhůtě 1 roku od vyhlášení nálezu
- Nepřihlásí-li se nikdo ve lhůtě 1 roku, má nálezce, obec či třetí osoba postavení poctivého držitele (avšak ve lhůtě 3 let od vyhlášení nálezu musí vydat věc či výtěžek tomu, kdo se přihlásí)
- Uplynutím 3 let od vyhlášení nálezu se stává nálezce, obec nebo třetí osoba vlastníkem věci či výtěžku
- Pokud nálezce prohlásí, že věc nabýt nechce, stává se vlastníkem obec – nálezce má však právo na nálezné
- Nálezné – desetina ceny nálezu (v jiných případech náleží nálezné dle slušného uvážení)
- Společný nález (§ 1062)
- § 1063-1065: zvláštní ustanovení o nálezu skryté věci (věc zakopaná, zazděná či jinak skrytá)
- **Zvláštní pravidla o nálezu** – např. zák. č. 119/2002 Sb., o zbraních, zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči aj.

PŘÍRŮSTEK

= Stává se samostatnou věcí v okamžiku separace /oddělení/ od věci hlavní; některé přírůstky však oddělit nelze (např. stavby – ty zůstávají součástí věci hlavní, ke které přirostly); osoby obligačně a věcně oprávněné (nevlastník) nabývají vlastnické právo percepce (sklizeň)

Přirozený přírůstek (§ 1066 an.)

- Přírůstek nem. Věci
- Naplavenina a strž
- Přírůstek mov. věci

Umělý přírůstek (§ 1074 an.)

- Zpracování
- Smísení
- Stavba
- Přestavek

Smíšený přírůstek (§ 1088)

STAVBA, PŘESTAVEK

Upraveno v rámci umělého přírůstku (§ 1074 an.)

Stavba (§ 1083 an.)

Užije-li někdo **cizí věc** pro stavbu na svém pozemku, **stane se stavba součástí pozemku**. Vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu

Zmatená formulace – stavba se stane součástí pozemku jen tehdy, není-li z nějakého důvodu samostatnou věcí (mov., nem.); primárně zde má být řešena otázka, co se děje s cizí věcí zapracovanou do vlastní stavby

Stavba zřízená **na cizím pozemku** připadá **vlastníkovi pozemku**. Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, 1. účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel (tj. § 3006 an.).

- Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí 2 vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihledne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.
- Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek 3 převedl za obvyklou cenu. Také **vlastník pozemku** má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek 4 koupil za obvyklou cenu. Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.
- Výjimky ze SSC – podzemní stavby se samostatným účelovým určením (sklep, metro); dočasné stavby (není zde shoda obje. Vs. Subj. Kritérium); liniové stavby (vodovody kanalizace aj.); stavby dle 3055; stavby lex specialis – dálnice, místní komunikace aj.; právo stavby (stavba není součástí pozemku ALE ANI SAMOSTATNOU VĚCÍ, je součástí práva stavby!)
- Stroje a zařízení upevněná do NV, kde byla zapsána výhrada do VS – například turbína v budově elektrárny (vlastník může žalovat na vydání věci, resp. věřitel může mít na věci zástavní právo.)

Přestavek (§ 1087) de facto opak superficiálního principu – stavba ustoupí pozemku 22 Cdo 4527/2017

- Zasahuje-li **trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku** jen **malou částí na malou část** cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře. Kdo stavěl v dobré víře, **nahradí** vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.

Pod pojmem přestavek lze rozumět buďto **část budovy, která je zčásti zřízena na cizím pozemku**, nebo institut, kterým obdobně jako například u institutu vydržení dochází k originárnímu způsobu nabytí vlastnického práva k pozemku, resp. k jeho části [mutatis mutandis usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 372/2017 (uveřejněné v časopise Soudní rozhledy, 2017, č. 7–8, s. 228)], naopak **není vhodné** tímto pojmem označovat část sousedního pozemku pod touto stavbou

VYDRŽENÍ VP (USUCAPIO)

- Nabytí VP (včetně limitovaných VP, která připouští trvalý nebo opakovaný výkon a jsou převoditelná (srov. osobní služebnost!) na základě **dlouhodobé kvalifikované držby** (na rozdíl od *publiciánské žaloby* musí být držba **kvalifikovaná po celou dobu**); uplynutím doby dojde k **originárnímu vzniku práva**, jinak hrozí negativní důsledky!) jde o vznik **ex lege**, bez dalších právních skutečností; (odlišně od nabývání od neoprávněného (NoN), kde dochází k nabytí práva **ihned, tj. okamžitě při splnění podmínek**)
- Subsidiární institut, který doplňuje situace, kdy nebude možné užít NoN
- Lze i *contra tabulas*; pak je vhodné (nutné) provést změnu v KN (dohoda; žaloba na určení, resp. zapsat poznámku spornosti § 985); lze i jen část pozemku (srov. 22 Cdo 4663/2010)
- Myšlenka o tzv. **normativní síle času** (dlouhodobě **trvajícím faktickým stavem je zapotřebí uvést do souladu s právem**); jde o otázku **právní jistoty** KOZIOL
- **Subsidiární způsob nabytí** vl. pr.; tam, kde **nebude možné** nabytí od neoprávněného (typicky absence platné smlouvy)

ŘÁDNÉ VYDRŽENÍ

(§ 1089 an.) – **dlouhodobá kvalifikovaná držba ex lege poslední den vydržecí doby**

Res habilis (právo, které je způsobilé držby, resp. vydržení, nikoliv obligační právo) vl. právo, právo stavby věcná břemena (sporné u reálných břemen); judikatura připouští i vydržení obchodního podílu nebo podílu na družství (analogicky) kradená kniha na základě smlouvy

Poctivost držby (nepoctivost předchůdce není relevantní) srov. např. 22 Cdo 81/2017

Pravost držby (nepravost držby škodí i právnímu nástupci – § 1090)

Existence titulu – *titulus iustus* - (není totéž co řádná držba, byť hranice je velmi tenká), který by jinak (např. bez vad smlouvy) vedl k nabytí VP, pokud by náleželo převodci či pokud by bylo zřízeno oprávněnou osobou (srov. však možnost nabytí od neoprávněného!), typicky kupní, darovací, směnná smlouva; nikoliv zástavní právo, úschova aj.

Uplynutí stanovené doby

- 3 roky mov. věci
- 10 let nem. věci
- Započtení vydržecích dob (§ 1092)
- Přerušení držby (§ 1093)
- Absence zákonného zástupce či opatrovníka (§ 1094)
- Zákaz vydržení (§ 1097)
- Zastavení vydržecí doby (§ 1098)

MIMOŘÁDNÉ VYDRŽENÍ (§ 1095)

Absence nepoctivého úmyslu držitele; tj. snaha umožnit nabytí práva tam, kde selhává řádné vydržení s výjimkou případů, kdy je dána jednoznačná zjištěnost či nekalost nabyvatele; tj. nejde o striktně vzato o poctivost držby, ale o kritérium mírnější; mimořádně tak může vydržet i ten, **kdo ví, že vykonává právo, které mu nenáleží,** ale nesmí tak činit ve zlém úmyslu (což nebude případ zloděje, autora zfalšované převodní smlouvy, vypuditel vlastníka pozemku aj.); 20let; nebo větší výměra drženého pozemku; špatně označená parcela aj.

Pravost držby (spíše ano)

Nevyžaduje se právní důvod (titul) držby, protože s odstupem času bývá obtížné prokázat nejen pro poctivého držitele, ale dokonce i pro vlastníka

Uplynutí stanovené doby (dvojnásobné); cena za zjednodušení podmínek držby

- 6 let mov. věci
- 20 let nem. věci

Obdobně jako u vydržení řádného je smyslem snaha o nastolení právní jistoty.

ZÁNİK VP

Absolutní

- Zánik VP bez právního nástupce původního vlastníka (např. zničení věci, opuštění věci)

Relativní

- Zánik VP s právním nástupcem (např. dědění, převod vlastnictví na základě smlouvy, vydržení)
- Pozbytí VP u jednoho subjektu je následováno nabytím VP u jiného subjektu

6. VLASTNICKÉ PRÁVO III: OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA

Ochrana subjektivního práva jako jeho obligatorní atribut?

Ochrana subjektivního práva **nelze chápat** jako jeho určitý **obligatorní atribut**

- Nejde tedy o atribut, který by byl pojmu subjektivního práva imanentní
- Srov.: „subjektivní právo, které není chráněno, není právem“

Primárně **záleží na rozhodnutí zákonodárce**, zda vůbec poskytne určitým subjektivním právům ochranu, popř. v jakém rozsahu – možnosti:

- Práva chráněná **vůči všem** – proti zásahu všech – absolutní práva (osobní či majetková – věcná)
 - Ale současně možnost nabytí absolutního majetkového práva někým jiným proti vůli dosavadního oprávněného
- Práva chráněná jen **vůči konkrétně určeným subjektům** – relativně – práva závazková, většinou ne proti třetím osobám
- Práva, která **nejsou chráněná ani vůči druhé straně obligace** – **naturální práva** (srov. např. § 2874: nebyla-li výhra dána, nemůže ji vyhrávající strana vymáhat; povinnost odpovídající tomuto právu však může být splněna dobrovolně) – aleatorní práva
 - o Týká se jen soukromoprávních vztahů

Ochrana subjektivních soukromých práv obecně

Kdo práva může poskytovat ochranu?

Státní (poskytovaná orgánem veřejné moci) – tzv. mocenský monopol státu

- Soudy
- Jiné orgány veřejné moci (správní orgány)

Svépomocná - § 14 (opak) = dovolený výkon práva, dovolená ochrana vlastního práva – pouze za určitých podmínek, tzv. okolnost vylučující protiprávnost (absence protiprávnosti)

X **Svémoc** = protiprávní rušení cizí sféry

STÁTNÍ OCHRANA (§ 12, 13) – procesní úprava

= **primární ochrana = soudy**

§ 12: Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen „orgán veřejné moci“). **Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.**

§ 7 odst. 1 OSŘ (civilní pravomoc soudů): V občanském soudním řízení **projednávají a rozhodují soudy spory a jiné právní věci, které vyplývají z poměrů soukromého práva**, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány.

- **Soudy**
- **Správní orgány**
 - Např. rozhodování kat. úřadu v řízení o povolení vkladu věcného práva do KN; proti zamítavému rozhodnutí je však přípustná žaloba v civilním řízení dle 5. části OSŘ

Srov. i § 13: toto ustanovení **nezakládá právo na určité konkrétní rozhodnutí!**

SVÉPOMOC (§ 14) – ochrana subjektivního práva, které bylo ohroženo

Viz přednášky z obecné části OP

*Každý si může **přiměřeným způsobem** pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a **je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě**. Hrozí-li neoprávněný zásah do práva **bezprostředně**, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, které by bylo jinak zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci.*

Zvláštní úprava svépomoci

Např. § 1006 – svépomoc při rušení držby (zde však nejde o ochranu subj. Práva, ale faktického stavu)

OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA: obecně, vlastnické žaloby

Princip **rovnosti VP** a **rovnosti ochrany VP** (čl. 11 LZPS)

Úprava vlastnických žalob (§ 1040 an.)

- Konkrétní (specifický) projev obecné soudní ochrany subjektivních práv dle § 12

Dva základní druhy **vlastnických žalob** (obě jsou tzv. žaloby na plnění – ukládá se povinnost něco konat nebo se něčeho zdržet)

- **Ž. na vydání věci (§ 1040, 1041)**
- **Ž. zápuřčí (§ 1042) – negatorní**

Vlastnické žaloby použitelné i **na všechna další věcná práva, tj. LVP bez výjimky** (§ 1259 výslovně potvrzení obecného pravidla – pro služebnosti)

Další typy (quasi)vlastnických žalob (§ 1028, § 1043, § 1044 – viz dále)

ŽALOBA NA VYDÁNÍ VĚCI (§ 1040, 1041)

Tzv. vindikační či reivindikační ž. (*actio rei vindicatio*)

Terminologie: ž. na **vydání** věci (**NE** ž. na **vrácení** věci!!) – tomuto titulu neodpovídá žádný výkon exekuce, tudíž by nebyl vykonatelný.

- **Vydání** movité věci X **vyklizení** nemovité věci (procesní terminologie, proč se to rozlišuje? Kvůli následku, když není dobrovolně plněno, následuje výkon plnění – myslíme dopředu – vyjadřujeme faktické plnění – exekutor např. musí fakticky vyklidit)

Aktivně věcně legitimován (žalobce): **vlastník věci** (popř. kterýkoli spoluvlastník – i kdyby ostatní byli proti či jeden z manželů v případě SJM)

- Musí prokázat své VP (problematické), resp. právní skutečnosti, se kterými zákon spojuje nabytí VP u žalobce (**není povinen prokazovat platnost např. smlouvy**)

Pasivně věcně legitimován (žalovaný): ten, kdo věc **neprávem zadržuje** (má ji u sebe bez právního důvodu)

Žalobní návrh (petit): Žalovaný je povinen **vydat žalobci automobil zn. XY, výrobní č. YZ**, do 3 dnů od právní moci rozsudku (resp. vyklidit pozemek p. č. 1, k. ú. XY)

- Lhůty tam dávat nemusíme, ale dáme je tam

Nutnost individualizace věci (§ 1041) – spíše procesní norma

- *Odst. 1: věc musí být popsána takovými znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu (princip nutnosti individualizaci věci)*
- *Odst. 2: vydání movité věci, kterou nelze rozeznat podle odstavce 1, zejména jedná-li se o peníze nebo o cenné papíry na doručitele smíšené s jinými věcmi téhož druhu, se lze domáhat, jen lze-li z okolností seznat vlastnické právo osoby, jež právo uplatňuje, a nedostatek dobré víry osoby, na níž je požadováno vydání věci*

U věcí, které nelze rozeznat od jiných věcí není možná vindikační ž. – lze pouze požadovat **náhradu v penězích**

- Lze však vindikovat např. určité množství písku uloženého v konkrétním skladu – pak se již jedná o věc individualizovanou

Vyloučení vindikace (§ 1040 odst. 2): Žalovat o vydání věci nemůže ten, kdo věc svým jménem nabyvateli zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, a teprve poté k ní VP nabyt; nabytím VP zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem věci

- Případy, kdy u nabyvatele nedošlo původně k nabytí VP
- Zloděj ukradne někomu věc, ale ten ji prodá někomu, kdo je v dobré víře – ten je v pravé, poctivé a řádné držbě, ale není vlastníkem
- Princip logické vteřiny

Neomezená doba pro podání ž. (vlastnické právo se nepromlčuje na rozdíl od dluhů třeba), **ALE! možnost vydržení** (§ 1089 an.)

Problematika eventuálního petitu – exkurs – stanoví se druhý žalobní nárok (např. pokud u sebe žalovaný věc nemá, a tudíž ji nemůže vydat, stanoví se druhý petit, aby takovou věc nahradil – tak se stane, pokud nebude vyhověno prvnímu petitu.)

ŽALOBA ZÁPURČÍ (§ 1042)

Tzv. negatorní ž. (*actio negatoria*) – čteně používána u sousedských práv při imisích

- **Ž. na zdržení se jiných zásahů** do VP, než je neoprávněné zadržování věci (např. neoprávněné přecházení přes cizí pozemek)
- **Aktivně** věcně legitimován (žalobce): **vlastník věci** (popř. kterýkoli spoluvlastník či jeden z manželů v případě SJM)
 - Musí prokázat své VP, resp. právní skutečnosti, se kterými zákon spojuje nabytí VP u žalobce
- **Pasivně** věcně legitimován (žalovaný): ten, kdo do VP **neoprávněně zasahuje jinak než tím, že věc zadržuje** (např. chodí přes pozemek)

Žalobní návrh (petit): Žalovaný je povinen **zdržet se zásahů do vlastnického práva žalobce k pozemku p. č. 34/5 v katastrálním území Suchá Mokrá, spočívajících ve vstupování na pozemek a přecházení přes pozemek**, do 3 dnů od právní moci rozsudku

Doba pro podání ž. – dosavadní názor: neomezená; v poslední době se uvažuje o přehodnocení tohoto závěru – debatuje se (vydržení je možné)

ŽALOBA NA URČENÍ VP (§ 80 OSŘ)

Není typickou vlastnickou žalobou

- Netýká se pouze vlastnického práva (resp. Věcných práv), ale týká se v podstatě jakéhokoli práva ať už osobního nebo majetkového (relativního či absolutního) a může se týkat i práv věcných
- Obecná žaloba využitelná i pro jiné případy (určení toho, že zde právo či právní vztah je či není)
- **Není žalobou na plnění**
- Pozn.: vztah žaloby na plnění a na určení
- Podmínkou přípustnosti ž. je **naléhavý právní zájem** žalobce na určení (např. VP) – chybný zápis v KN, následek by byla změna zápisu.
- Neomezená doba pro podání ž. (vlastnické právo se nepromlčuje), ALE! možnost vydržení (§ 1089 an.)
- Petit ž.: **určuje se, že žalobce je vlastníkem** pozemku p. č. 34/5 v katastrálním území Suchá Mokrá

Smyslem je odstranit nějakou právní nejistotu (preventivní).

Př. „vydá ti tu věc, jen pokud soud řekne/uzná, že jsi vlastníkem“ – velmi výjimečné situace

ŽALOBA DLE § 1028 – specifický typ

Ž. na určení hranice mezi pozemky (*actio finium regundorum*)

- **Nejedná se o případy**, kdy je objektivně zjistitelné kudy hranice vede, ale je spor pouze mezi sousedy (jedna strana totiž tvrdí, že ví kudy vede)
- Příklad, kdy hranice mezi pozemky jsou **neznatelné či pochybné**
- Jde o **objektivní neznalost** průběhu vlastnické hranice – žádný subjekt netvrdí konkrétní průběh hranice

Jde o sporné či nesporné řízení?

- Převažující mínění se kloní k nespornému řízení, byť je tento názor v rozporu s koncepcí § 2 ZZŘS
- Jde však o řízení **nesporné svojí povahou** (účastníci nevystupují v kontradiktorním postavení, nýbrž žádají soud, aby průběh vlastnické hranice autoritativně určil)

Kritéria, dle nichž soud rozhoduje

- **Poslední pokojná držba** (primární kritérium) – projev legitimační funkce držby
- **Slušné uvážení** (subsidiární kritérium) – není to svévole soudu, musí to být odůvodněno a být patrné, na čem to soud založil (např. svědecká výpověď kudy historicky vedla hranice)

Specifikum řízení – soud může rozhodnout fakticky **jak konstitutivně, tak i deklaratorně**; nikdy však nebude zřejmé, jak rozhodl (z praktického hlediska bude třeba hledět na rozhodnutí jako na konstitutivní)

PUBLICIÁNSKÁ ŽALOBA (§ 1043) – nejde o petitorní ochranu

(pozn. nadpis Ochrana domnělého VLP s § 1044 nesouvisí vůbec, § 1043 pouze částečně)

Ž. na ochranu domnělého vlastnického práva – též žaloba z lepšího práva (*actio Publiciana in rem*)

Předmětem ochrany není vlastnické právo, nýbrž **kvalifikovaná držba!** – řádná, pravá, poctivá

- Nutnost kvalifikované držby **pouze v okamžiku jejího nabytí** (pozdější změny nemají relevanci)
- Lze podat námítku silnějšího práva
- Může ji podat i vlastník, když nemůže VLP prokázat
- Stejný titul – ochrana žalovanému – ten kdo ji má ve své moci (§ 1043 je napsán opačně)

Institut fungující **vedle obecné ochrany držby** (§ 1003 an.) – **rozdíly:**

- Předmět ochrany: § 1003 (jakákoli držba) X § 1043 (jen kvalifikovaná držba v okamžiku jejího nabytí)
- Lhůty: § 1008 (prekluzivní lhůty) X § 1043 (bez omezení lhůtami)
- Relevance kvality titulu („souboj titulů“): § 1003 (ne) X § 1043 (ano)

§ 1044 – absolutní ochrana obligačních práv? (nejenom nájmu a pachtu) – viz. článek

Má-li někdo věc u sebe, aniž mu svědčí domněnka podle § 1043, **může uplatnit právo náležející vlastníku na ochranu svým vlastním jménem**

- Pozn.: dle § 1043 nesvědčí oprávněnému žádná domněnka!
- Srov. § 126 odst. 2 OZ 1964

V literatuře zcela rozdílné názory ohledně aplikačního dopadu pravidla (zpravidla však chybí argumentace)

Nejde o petitorní ochranu obligačního práva, nýbrž o petitorní ochranu vlastnického práva vlastníka, kterou uplatňuje za vlastníka svým jménem někdo jiný.

- Musí zde být právní titul užívání (požívání) věci, který působí vůči vlastníkovi
- Musí zde být detence věci

Je zde přípustná jak vindikační, tak negatorní žaloba.

Analogická aplikace i na limitovaná VP

Vztah k § 2211?

- U § 2211 ochrana vlastního obligačního práva (nájmu); podobně pro pacht – (srov. § 2341)
- Možnost nájemce (pachtýře) podat žalobu dle § 2211 a alternativně (či simultánně) i dle § 1044

7. SPOLUVLASTNICTVÍ

Pojem spoluvlastnictví obecně (§ 1115) – často ve zkoušce jako otázka

Situace, kdy **jednu věc vlastní více osob společně (nikoliv každý z nich zvlášť)**

- Ne však situace, kdy je jediný vlastník věci tvořen více subjekty – tj. právnická osoba a její členové

Nejde o zvláštní typ věcného práva, pouze o **modalitu vlastnického práva** (není tedy narušen princip numerus clausus)

Rizikový institut (s ohledem na možné neshody mezi spoluvlastníky)

Jde-li o práva ze závazkových vztahů, zákon mluví o společných dlužích a pohledávkách.

Podstata spoluvlastnictví je v tom, že vlastnické právo náleží více osobám (odlišení od výlučného spoluvlastnictví). V rámci spoluvlastnictví vznikají různé vztahy (viz. obsah dále). Navenek vystupující spoluvlastníci jako celek, nejde však o právnickou osobu.

Subsidiární aplikace úpravy spoluvlastnictví na jiné instituty

- **§ 1115 odst. 2:** Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí **přiměřeně** i pro **společenství jiných věcných práv** (např. více oprávněných ze služebnosti, z práva stavby atd.)
- **§ 712:** Není-li v této části zákona stanoveno jinak, použijí se pro společné jmění **obdobně** ustanovení tohoto zákona o společnosti (societa) - přednostně, popřípadě **ustanovení o spoluvlastnictví**.

Možné typy spoluvlastnictví

Podílové (existují podíly jednotlivých spoluvlastníků)

- **Ideální** = každému spoluvlastníkovi náleží **ideální spoluvlastnický podíl** – podílu tak **neodpovídá reálná (konkrétně určená) část věci** – tato přednáška
 - o Např. 3 spoluvlastníci pozemku – každý 1/3, ale jsou vlastníky celého pozemku, jen jsou omezeni dalšími, není to konkrétní část toho pozemku, mohou ho využívat celý
- **Reálné** = každému spoluvlastníkovi **náleží reálná (konkrétní) část věci** (např. **patrové vlastnictví – de lege lata není možné**) – **dnes už nefunguje, nemůžeme vlastnit část věci**
- **Kombinace ideálního a reálného** (bytové spoluvlastnictví) – viz. samostatná přednáška

Bezpodílové (podíly spoluvlastníků neexistují, a to ani jako ideální) – SJM (dříve tzv. bezpodílové spoluvlastnictví manželů)

Právní úprava

3. část OZ (Absolutní majetková práva)

- **§ 1115-1157** (Spoluvlastnictví, resp. podílové spoluvlastnictví) – tato přednáška
- **§ 1158-1222** (Bytové spoluvlastnictví)
- **§ 1223-1235** (Přídavné spoluvlastnictví)
- **§ 1236-1239** (Společenství jmění)

2. část OZ (Rodinné právo)

- **§ 708-742** (Společné jmění manželů)

ZÁKLADNÍ PRINCIPY PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ V OZ

- Existence alespoň dvou osob majících **vlastnické právo k jedné věci společně**
- Každý spoluvlastník má k věci **ideální** spoluvlastnický podíl, vyjádřený jako **poměr části k celku** (buď zlomkem $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{4}$, nebo procentem 50 %, 20 %)
 - Každý spoluvlastník má (vlastnické) **právo k celé věci**, které je **omezeno stejným právem** každého dalšího spoluvlastníka (**§ 1117**)
 - Každý spoluvlastník je **úplným vlastníkem svého podílu** (**§ 1121**)
- Vzhledem **k věci jako celku** se spoluvlastníci považují za **jedinou osobu** a nakládají s věcí jako jediná osoba (**§ 1116**)
- Při rušení PS ze strany třetí osoby se může kterýkoli spoluvlastník (i menšinový) bránit prostřednictvím vlastnických žalob, popř. má právo na ochranu držby vlast. práva

Vznik

- Zásadně platí **stejně principy jako u vzniku VP obecně** (smlouva, vydržení, rozhodnutí orgánu veřejné moci atd.)
- Výlučný vlastník věci může převést podíl na věc na někoho jiného – tím vzniká PS; v okamžiku, kdy se všechny podíly stanou vlastnictvím téhož subjektu, PS zaniká

Subjekty

- F. o., p. o., stát

- Zásadně neomezený počet spoluvlastníků jedné věci
- Okruh osob není omezen – může jít o osoby s příbuzenským či jiným vztahem (rodiče a děti, druh a družka, registrovaný partnerský vztah, za určitých podmínek i manželé
-

Obsah: 3 druhy vztahů – viz dále

- Vztahy spoluvlastníka a třetích osob ohledně jeho spoluvlastnického podílu
- Vztahy mezi spoluvlastníky navzájem při správě společné věci
- Vztahy spoluvlastníků a třetích osob ohledně společné věci jako celku

Předmět spoluvlastnictví – to, co je předmětem vlastnického práva, spoluvlastnictví se vztahuje k celé věci, nikoli k její části. V zásadě jde o hmotné věci movité i nemovité.

PODÍL (§ 1122)

Nehmotná věc v právním smyslu (mov., nem.)

(1) Podíl vyjadřuje **míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech** vyplývajících z PS

- K tomu viz též § 1120 (dělení plodů a užitků ze společné věci)
- **Pokud spoluvlastník „nadužívá“ svůj podíl**, mají proti němu ostatní spoluvlastníci právo na ochranu – **vindikační či negatorní žaloba** (popř. právo na vydání bezdůvodného obohacení) – jsou přípustné vlastnické žaloby navzájem mezi spoluvlastníky

(2) Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá PS nebo účast spoluvlastníka v PS

- To nebrání v možnosti ujednat si velikost podílů jinak; výše podílů se může za trvání PS měnit

(3) *Má se za to, že podíly jsou stejné. (vyvratitelná právní domněnka)*

Podíl nikdy nemůže být v PS, může však být předmětem SJM

PRINCIPY NAKLÁDÁNÍ S PODÍLEM (§ 1123)

= Jde o vztahy spoluvlastníka a třetích osob ohledně jeho spoluvlastnického podílu

- Pojem **nakládání** – především věcněprávní dispozice, tj. převod a zatížení podílu (včetně nakládání s podílem *mortis causa*)
- Spoluvlastník může se svým podílem nakládat **podle své vůle**; takové nakládání však **nesmí být na újmou právům ostatních spoluvlastníků**
 - **Princip volného nakládání**
 - **Princip loajality** vůči ostatním spoluvlastníkům
 - Pozn.: projevuje se i v rámci zrušení a vypořádání PS (srov. § 1140: nikdo nemůže být nucen setrávat ve spoluvlastnictví a může kdykoli žádat jeho zrušení a vypořádání; nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků)

Omezení nakládání s podílem – příklady

= Může plynout ze zákona, ze smlouvy, popř. z rozhodnutí orgánu veř. moci

2 druhy předkupního práva

§ 1124: zákonné (věcné) předkupní právo spoluvlastníků při převodu (úplatném či bezúplatném) podílu za stanovených podmínek

- PS vzniklo tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od začátku ovlivnit
- Předkupní právo trvá pouze **6 měsíců od vzniku PS**
- Výjimka: převod vyjmenovaným osobám

§ 1125: zákonné (věcné) předkupní právo spoluvlastníků při převodu (úplatném či bezúplatném) podílu na zemědělském závodě za stanovených podmínek (**prakticky neaplikovatelné**)

Pro výkon předkupního práva srov. § 2140 an.

SPRÁVA SPOLEČNÉ VĚCI (§ 1126 an.)

= Jde o vztahy mezi spoluvlastníky navzájem

Pojem správy – všechna rozhodnutí, která se týkají **společné věci jako celku (nikoli jen podílu)**, za předpokladu, že **nejde o nakládání s věcí** (ne o nakládání s podílem)

- Př.: rozhodování o užívání a požívání věci; o její údržbě a opravách; o přenechání věci k užívání či požívání jinému; o investicích do věci atd.
- Srov. běžná správa X významná záležitost (viz dále)

Každý spoluvlastník má **právo účastnit se** na správě společné věci.

Dohoda o správě společné věci (neformální právní jednání) – **má přednost před zákonnými pravidly.**

- Srov. § 980 odst. 1, věta druhá a § 1138 (závaznost dohody i pro každého dalšího nabyvatele podílu)

Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají **podle velikosti jejich podílů** – tzv. **princip majorizace**

- **Dispozitivní pravidlo** – možné odchylky: např. každý má jeden hlas bez ohledu na velikost podílu

Z **právního jednání** týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni **společně a nerozdílně (solidárně)** – srov. § 1872-1878

- Např. při opravě věci, kdy smlouvu se zhotovitelem uzavře jen jeden po hlasování (vázáno je i ten, který hlasoval proti)
- Platí jen v případě, kdy dané právní jednání spoluvlastníky zavazuje, tj. tehdy, pokud spoluvlastníci měli možnost vyjádřit se k dané záležitosti
- Jak v případě škody způsobené na společné věci; bezd. obohacení vzniklého užíváním společné věci apod.? (problematická judikatura NS)

BĚŽNÁ SPRÁVA (§ 1128)

Pojem „běžná správa“ (řádá správa)

- Běžné užívání věci; provádění běžných oprav, úprav a údržby věci; pobírání plodů a užitků z věci; přenechání věci k užívání jinému za obvyklých podmínek atd. (změna užívání bytové jednotky – otázka míry), vymáhání nájemného apod.

K rozhodnutí třeba **prosté (nadpoloviční) většiny hlasů**

- Podmínka: **nutnost vyrozumět všechny spoluvlastníky** o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o neodkladnou záležitost (důvod a důsledek)

V případě **vyrozumění** o potřebě rozhodnout (a přehlasování spoluvlastníka)

- Přehlasovaný spoluvlastník zásadně **nemá možnost se proti rozhodnutí bránit** (ať již jde či nejde o neodkladnou záležitost)
- **ledaže se jedná o případ § 1130**: Přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí **hrozí těžkou újmu**, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, **může soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil**; vyloučení tohoto práva – § 1131

V případě **absence vyrozumění** o potřebě rozhodnout

- **Nejde o neodkladnou záležitost**
 - o § 1128 odst. 2 první věta: rozhodnutí **nemá vůči spoluvlastníkovi účinky** (proti rozhodnutí není dán žádný konkrétní žalobní nárok)
- **Jde o neodkladnou záležitost**
 - o § 1128 odst. 2 druhá věta: rozhodnutí **má vůči spoluvlastníkovi účinky**, avšak spoluvlastník může navrhnout soudu, **aby určil, že rozhodnutí nemá vůči němu účinky**, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel (prekluzivní lhůta k podání návrhu: odst. 3)

*existuje zde typicky dohoda o běžné správě mezi spoluvlastníky – 22 Cdo 4455/2008 (dohoda, změna vlastníka a vliv na dohodu), 22 Cdo 192/2017

VÝZNAMNÁ ZÁLEŽITOST (§ 1129)

Pojem „významná záležitost“ (neběžná správa, mimořádná správa)

- Např. **podstatné zlepšení nebo zhoršení věci; změna jejího účelu; její zpracování** – zde spíše již jde o nakládání s věcí (dále srov. kazuistiku NS)
- * zpracování zde chápeme jako proměna věci

K rozhodnutí třeba **dvoutřetinové většiny hlasů**

- Podmínka: **nutnost vyrozumět všechny spoluvlastníky** o potřebě rozhodnout
- V případě **vyrozumění** o potřebě rozhodnout (a přehlasování spoluvlastníka)
 - o **§ 1129 odst. 2**: Přehlasovaný spoluvlastník může navrhnout, **aby o záležitosti rozhodl soud**; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí
 - o § 1130: Přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí **hrozí těžkou újmu**, zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu, **může soudu navrhnout, aby toto rozhodnutí zrušil**; vyloučení tohoto práva – § 1131
- V případě **absence vyrozumění** o potřebě rozhodnout
 - o Rozhodnutí nemá vůči spoluvlastníkovi účinky analogicky dle § 1128 odst. 2 první věta

- **§ 1139** (společné pravidlo pro soudní rozhodování – ovšem § 1130 zřejmě jako *lex specialis*): *Navrhne-li některý ze spoluvlastníků soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá vůči němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo je nahradil svým rozhodnutím, uspořádá soud právní poměry spoluvlastníků podle slušného uvážení.* Soud může
 - o Rozhodnout, zda se má změna uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, nebo zda se uskutečnit vůbec nemá
 - o Dočasně zakázat jednat podle napadeného rozhodnutí
- Takto soud rozhodne také tehdy, domáhá-li se rozhodnutí některý ze spoluvlastníků proto, že se při rozhodování o společné věci **nedosáhlo potřebné většiny**

*Vážné rozhodnutí 93, 97

ZVLÁŠTNÍ PŘÍPADY SPRÁVY (resp. Nakládání?)

§ 1132 (nutný souhlas **všech**)

- Zatížení společné věci (tj. zřízení limitovaného věcného práva – např. služebnost) či zrušení takového zatížení
 - o Pozn.: v tomto případě však **již jde o nakládání** se společnou věcí (nikoli o správu)
- Omezení práv spoluvlastníků na dobu delší 10 let (např. nájem, pacht, výpůjčka)

§ 1133 (nutný souhlas **dvoutřetinové většiny**)

- Zastavení věci k zajištění pohledávky vzniklé při zlepšení věci nebo při její obnově
 - o Pozn.: i zde **již jde o nakládání** se společnou věcí (nikoli o správu)

Správce společné věci (§ 1134)

- Správu věci lze svěřit i třetí osobě (kterýkoli ze spoluvlastníků, popř. jiná osoba)
 - Možná i **kolektivní správa**; pak správci rozhodují **většinou hlasů**, každý z nich má jeden hlas (disp.)
- O volbě a odvolání správce se rozhoduje stejně jako o záležitostech běžné správy
- Správce jedná jako **příkazník** (příkazní smlouva: § 2430 an.)
- Dohodnou-li se spoluvlastníci nemovité věci o její správě jinak, vyžaduje dohoda **formu veřejné listiny (notářského zápisu)**. Dohoda se založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu

ODDĚLENÍ Z PS; ZRUŠENÍ PS (§ 1140 an.)

Nikdo nemůže být nucen v PS setrvat. Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své **oddělení z PS**, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o **zrušení PS**. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.

Způsoby likvidace PS

- **Oddělení z PS** – pouze tehdy, je-li věc **reálně dělitelná** a současně jsou-li v PS **alespoň 3 spoluvlastníci**
- **Zrušení PS** (při zrušení PS se vyžaduje vypořádání)

Právní tituly likvidace PS

- **Dohoda**
- **Rozhodnutí soudu**

Oddělení, popř. zrušení a vypořádání PS dohodou (§ 1141 an.)

- Záleží na dohodě spoluvlastníků (prakticky žádná omezení)
- Při **oddělení** vzniká nová věc (nové věci), přičemž PS ostatních spoluvlastníků trvá nadále (vypořádání není nutné)
- Při **zrušení** nutné ujednání o **způsobu vypořádání** – rozdělením věci, prodejem z volné ruky či v dražbě s rozdělením výtěžku, převedením věci některému či některým spoluvlastníkům za náhradu
 - o **Demonstrativní výčet** způsobů vypořádání dohodou – tak např. myslitelné je též rozhodnutí o zničení věci (pak se vypořádání *per definitionem* nevyžaduje)
- Vyloučení dělitelnosti věci (§ 1142) – disp.

Oddělení, popř. zrušení a vypořádání PS soudem (§ 1143 an.)

Při **oddělení** může soud rozhodnout jen tak, že věc rozděluje (a žalobci přikazuje nově vzniklou věc), přičemž PS ostatních spoluvlastníků trvá nadále, avšak mění se výše, resp. poměr podílů (vypořádání není nutné).

Při zrušení je soud **vázán zákonným pořadím** způsobů vypořádání

1. Rozdělení věci (nelze, pokud by se tím podstatně snížila její hodnota)

- Nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající spoluvlastnickým podílům nebrání rozdělení, vyrovnají-li se rozdíly v penězích
- Možnost zřídit služebnost či jiné věcné právo (např. právo stavby)
- Společné listiny nelze dělit

2. Přikázání věci za náhradu jednomu spoluvlastníkovi či více spoluvlastníkům (jen s jejich souhlasem)

- Kritéria pro přikázání věci: srov. kazuistiku NS (např. věk; zdravotní stav; délka užívání společné věci; schopnost vyplatit ostatní spoluvlastníky atd.)

3. Prodej věci a rozdělení výtěžku

Při zrušení PS dojde k vypořádání spoluvlastníků navzájem (jejich pohledávek a dluhů) a spoluvlastníci si vydají potvrzení, jak se vypořádali (§ 1148, 1149)

OCHRANA TŘETÍCH OSOB PŘI ROZDĚLENÍ VĚCI (§ 1150 an.)

Princip: rozdělení společné věci nesmí být na újmu osobě, která k ní má **věcné právo**

Rozdělení panující věci

- Věcné břemeno trvá pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním

Rozdělení zatížené věci

- Postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních
- Pro zástavní právo srov. § 1351

ODKLAD ZRUŠENÍ PS; ODKLAD ODDĚLENÍ Z PS

Odklad zrušení PS (§ 1154 an.) – srov. § 1140

Smlouvou

- Nemusí být dán žádný kvalifikovaný důvod
- Max. na dobu deseti let (možno i opakovaně)
- Možnost zavázat i právní nástupce
- Forma veř. listiny (not. zápisu); týká-li se ujednání nemovité věci zapsané do VS, zapíše se odklad zrušení spoluvlastnictví do VS

Rozhodnutím soudu

- Pouze hrozí-li riziko majetkové ztráty či vážné ohrožení oprávněného zájmu spoluvlastníka
- Max. na dobu dvou let (možno i opakovaně)
- Na návrh spoluvlastníka

Podstatná změna okolností (§ 1156): možnost žádat soud o rozhodnutí o změně odkladu

Odklad oddělení z PS (§ 1157) – obdobně jako u odkladu zrušení PS

PŘÍDATNÉ (AKCESORICKÉ) SPOLUVLASTNICTVÍ (§ 1223 an.)

Věc náležící 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 užívání samostatných věcí dobře možné**, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků

Věc v PŘS nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu

Zatížit věc v PŘS lze jen způsobem, který nebrání jejímu využití společnému účelu

Podíl na věci v PŘS lze převést **jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v PŘS slouží**. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, **platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v PŘS**

- Stejně principy platí i pro zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě nebo obdobným způsobem, jakož i pro zřízení zástavního práva nebo obdobné jistoty

§ 1228: omezení důvodů pro oddělení či zrušení PŘS

PŘS zanikne, pozbude-li společná věc svůj účel; do té doby nelze PŘS zrušit

§ 1230: Nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, zvolí k běžné správě věci v PŘS jednoho ze spoluvlastníků jako správce; není-li správce spoluvlastníky zvolen ani po třech měsících, jmenuje ho na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud

§ 1233: K odvolání správce postačí většina hlasů spoluvlastníků; byl-li však správce jmenován soudem, vyžaduje se dvoutřetinová většina hlasů. Ať již byl správce povolán jakkoli, odvolá ho z důležitého důvodu soud na návrh podaný spoluvlastníky, kteří mají alespoň třetinu hlasů

§ 1234: Při běžné správě **solidarita správce a spoluvlastníků** (z právního jednání)

AKCESORICKÉ SPOLUVLASTNICTVÍ – Učebnice

- Doplnuje úpravu spoluvlastnictví
- Jsou zde jednotliví vlastníci samostatných věcí
- Společně vytvářejí místně i účelem vymezený celek
- **SOUČASNĚ** jsou tito vlastníci vlastníky další samostatné věci, která slouží ke společnému účelu, protože bez jejího využití nemohou tyto vlastníci dobře využívat samostatných věcí
- -> tato věc je v přidatném spoluvlastnictví

Vznik ex lege – kumulativně tyto podmínky:

- a) Existují dvě a více samostatných věcí, který vytvářejí místně i účelem vymezený celek
- b) Existuje věc, která slouží společnému účelu všech vlastníků samostatných věcí
- c) Bez existence této věci není dobře možné samostatné věci užívat

Zajištění funkčnosti:

- a) Věc nesmí být proti vůli některého spoluvlastníka odňata společnému účelu
- b) Zatížení pouze způsobem, který nebrání jejímu využití ke společnému účelu (např. nelze ho zatížit služebností výlučného využívání)
- c) Žádnému ze spoluvlastníků nelze bránit v účasti na využití věci
- d) Vzdání se práva účasti na využití věci některým spoluvlastníkem nemá účinky pro jeho právního nástupce

Podíly: stanoví se poměrem výměry pozemků, jestliže slouží ke společnému využití pozemků

- Podíl lze převést pouze tehdy, pokud dochází k převodu vlastnického práva k věci, která je důvod pro přidatné spoluvlastnictví
-

SPOLEČENSTVÍ JMĚNÍ (§ 1236 an.)

Inspirační zdroj: čl. 652 an. švýcarského ZGB

Nesprávná terminologie: název institutu je společenství **jmění**, ačkoli v textu se mluví pouze o společném **vlastnictví** (v ZGB: *Gesamteigentum*)

Vymezení: Nabude-li věc do vlastnictví více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti ve společenství, ať již se jedná o manžele, osoby spojené v rodinné společenství, společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, **platí, že má každá z těchto osob právo k celé věci.**

- Pozn: **nejasný aplikační dopad institutu**

Práva a povinnosti vlastníků spojených ve společenství se řídí ustanoveními, podle kterých bylo společenství zřízeno

K nakládání se společnou věcí a k výkonu vlastnického práva se vyžaduje **jednomyslné rozhodnutí všech zúčastněných** (disp.)

Dokud společenství trvá, **nelze se domáhat rozdělení věci ani nakládat s podílem** na věci (disp.)

Vlastnické právo ke společné věci zaniká jejím zcizením, nebo zánikem společenství; pro vypořádání se použijí ustanovení o PS

8. SPOLEČNÉ JMĚNÍ MANŽELŮ

POJEM SJM

= zvláštní typ spoluvlastnictví, pro které platí určitá specifika

Společenství **jmění (aktiva + pasiva)** vznikající mezi

- **Manžely**
- **Od 1. 1. 2025 též mezi partnery** (v režimu § 655 odst. 2 OZ); srov. z. č. 123/2024 Sb.
- U **druha a družky**, popř. u **registrovaných partnerů** dle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství **obdobná úprava společenství jmění neexistuje** (může zde však vznikat obecné spoluvlastnictví, resp. společné dluhy na základě obecných ustanovení závazkového práva)

Účel úpravy

- Ochrana a podpora manželství (partnerství), rodiny, rodinné domácnosti (podpora rodinných svazků)

= **Zákonodárcem preferovaný majetkový režim manželů** (partnerů) – viz vznik SJM, ale lze jej modifikovat smlouvou manželů (partnerů) či snoubenců, popř. rozhodnutím soudu

Základní principy SJM

1. Vznik **ex lege** (důsledek vzniku manželství – preferovaný majetkový režim mezi manžely)
2. **Neexistence podílů** (bezpodílové spoluvlastnictví) ani ideální!
3. **Stejná práva** muže a ženy (resp. obou partnerů)
4. **Možnost modifikace** některých aspektů SJM včetně úplného vyloučení institutu (široká smluvní volnost) – vázanost na 1.

Právní úprava – 2. část OZ (§ 708-742)

- Materie rodinně právní i věcněprávní úpravy

Krom toho existuje i regulace **jiných aspektů majetkových vztahů** mezi manžely – např. **výživné** (§ 697), **obvyklé vybavení rodinné domácnosti** (§ 698 an.), **rodinný závod** (§ 700 an.), **společné bydlení manželů** (§ 743 an.) aj.

Vznik SJM

= Uzavřením manželství, a to **i neplatného (nikoli však zdánlivého)**, a to přímo **ex lege** (zákonný důsledek vzniku manželství); srov. § 677 an.

- **Okamžik vzniku** SJM však lze smluvně **modifikovat** (před uzavřením manželství)

Tři možné režimy – jeden základní, dva modifikované (§ 708 odst. 2)

- Základní režim: **zákonný**
- Modifikované režimy
 - **Smluvený**
 - **Založený rozhodnutím soudu**

Jiné možné majetkové režimy manželů

Vznik manželství **nebrání** existenci **jiných majetkových režimů** manželů **vedle SJM**

- Každý z manželů může být výlučným vlastníkem určité věci + rozlišovat dobu nabytí před a po manželství
- Manželé mohou mít společně věc v (podílovém) spoluvlastnictví – např. nabyli věc společně před uzavřením SJM

Totéž platí o pasivech

- Zde zejména aplikace obecných ustanovení o pluralitě dlužníků (srov. § 1868 an.)

*komentář leges – samostudium této veškeré materie

ZÁKONNÝ REŽIM ROZSAHU SJM (§ 708 AN.)

Základní vymezení (§ 708 odst. 1): to, co manželům náleží, má **majetkovou hodnotu** a není **vyloučeno z právních poměrů**, je součástí společného jmění manželů

- Majetková hodnota nemá dluh, který sem taky patří, ale ta pohledávka za manželi, která je na druhé straně má majetkovou hodnotu (vysvětlení majetkové hodnoty dluhů)
- Res extra commercium nebo něco s čím nemůže být obchodováno, tedy logicky není v SJM

Bližší upřesnění **aktiv** (§ 709):

(1) Součástí SJM je **to**, čeho nabyt **jeden z manželů nebo** čeho nabyli **oba manželé společně za trvání manželství**, **s výjimkou toho, co**

- a) slouží **osobní potřebě** jednoho z manželů (objektivně-subjektivní kritérium – obě),
 - a. ošacení, zdravotní pomůcky apod.

- b) nabyt **darem, děděním nebo odkazem** jen jeden z manželů, **ledaže** dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevili jiný úmysl,
- c) nabyt jeden z manželů jako **náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech**, (zdraví, cti, důstojnosti)
- d) nabyt jeden z manželů právním jednáním **vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví**,
 - a. případy, kdy například zcizí majetkové právo k věci, která je v jeho výlučném vlastnictví
- e) nabyt jeden z manželů **náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku**

*výjimky lze modifikovat

(2) Součástí SJM je **zisk z toho, co náleží výhradně jednomu z manželů**

- Jde o nárůst hodnoty výhradního majetku manžela za celou dobu trvání SJM
- Jak se to vypočítává? -> komentář

(3) Součástí SJM je také **podíl manžela v obchodní společnosti nebo družstvu**, stal-li se manžel v době trvání manželství společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva.

To neplatí, pokud jeden z manželů nabyt podíl způsobem zakládajícím podle odstavce 1 jeho výlučné vlastnictví.

Nabytí podílu **nezakládá účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu, s výjimkou bytových družstev**.

- Problematika korporálního práva
- Smysluplné by to bylo, kdyby to bylo vyjádřeno opačně
-

*Výčet není taxativní + § 3040!! (majetek vydaný v restituci); nesystematické zařazení pravidla

Bližší upřesnění pasiv (§ 710):

Součástí SJM jsou dluhy **převzaté (právním jednáním)** za trvání manželství, ledaže

- a) se týkají majetku, který náleží výhradně jednomu z manželů, a to **v rozsahu, který přesahuje zisk z tohoto majetku**, nebo
- b) je převzat jen jeden z manželů bez souhlasu druhého, aniž se přitom jednalo o obstarávání každodenních nebo běžných potřeb rodiny.

*Pouze dluhy **soukromoprávní** (ne např. daně) a pouze dluhy **z řádného obligačního důvodu** – např. ze smlouvy (ne z protiprávního jednání)

Pozn.: Pokud jde o dluhy převzaté pouze jedním z manželů, ovšem týkající se společného jmění, jsou tyto dluhy společné (viz § 713 odst. 3)

- např. auto, které je v SJM -> smlouva o dílo (oprava) s jedním manželem – dluh společný

Pozn.: možná existence i společných dluhů, které nejsou součástí SJM (např. společné dluhy vzniklé před vznikem manželství); spravují se podle obecných ustanovení obligačního práva o pluralitě dlužníků (viz výše)

§ 711

Odst. 1: subsidiární aplikovatelnost obecných ustanovení o **nabývání a pozbývání majetkových práv** na SJM

Odst. 2: **modifikace rozsahu SJM** ohledně zde uvedených aktiv;

- součástí SJM nejsou pohledávky na poskytnutí uvedených plnění, nýbrž až samo poskytnuté plnění
- součástí SJM se stává až když je to vyplacené (na účet společný x výhradní účet)

Odst. 3: zřejmě **nepoužitelné pravidlo** (není jasný jeho význam)

§ 712: subsidiární aplikovatelnost ustanovení o **společnosti, popř. o spoluvlastnictví** na SJM

- (**nejprve společnost, pak teprve spoluvlastnictví** – nelze-li aplikovat ustanovení o společnosti)

ZÁKONNÝ REŽIM SPRÁVY SJM (§ 713 AN.)

Správa jako **vnitřní vztah** mezi manžely (§ 713 odst. 1) X správa jako **vnější vztah** manželů vůči třetím osobám (§ 714)

Pojem správy

- **V širším smyslu:** (§ 713 odst. 1) správa SJM jako takového;
 - zahrnuje veškerá **rozhodnutí a opatření**, která se týkají SJM nebo jeho součástí a dotýkají se obou manželů (např. rozhodnutí, kdo z manželů bude užívat tu kterou věc; rozhodnutí, zda bude určitá věc pronajata, opravena apod.) – zásadně možnost vycházet přiměřeně z pojmu správy v rámci úpravy spoluvlastnictví

- **V užším smyslu:** (odst. 1 i. f.: „a spravují je...“) – zbytková kategorie (např. uplatňování práv týkajících se SJM, jmenování správce atd.)

Pozn.: toto rozlišení však nemá zásadnější praktický význam – platí stejné právní následky

Výkon správy dle § 713 odst. 1 (jde o vnitřní vztah mezi manžely)

- **Oba manželé nebo jeden z nich podle dohody**
- Je i možnost svěřit správu třetí osobě

Právní jednání manželů vůči třetím osobám (§ 714)

Smysl § 714: stanovení **předpokladů platnosti PJ** ohledně SJM vůči třetím osobám

S tím souvisí i

- **§ 713 odst. 2:** Povinnosti a práva spojená se SJM náleží manželům společně a nerozdílně (solidarita)
- **§ 713 odst. 3:** Z právních jednání týkajících se SJM jsou manželé zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně (solidarita)

V rámci § 714 nutno rozlišovat běžné a neběžné (mimořádné) záležitosti

Běžné záležitosti (§ 714 odst. 1 věta první **výklad a contrario**)

- Pro vymezení běžné záležitosti lze aplikovat § 710 písm. b)
- Princip: **každý manžel může jednat samostatně**, s účinky pro oba (bez ohledu na to, zda k tomu má ve vnitřním vztahu souhlas druhého manžela)

Neběžné záležitosti (§ 714 odst. 1 věta první)

- Např. převod vlastnického práva ke společné věci; zatížení věci LVP; dlouhodobý pronájem za nikoliv běžných podmínek apod.
- Princip: manželé jednají **společně**, nebo **jeden se souhlasem druhého**
- Jedná-li právně manžel bez souhlasu druhého manžela v případě, kdy souhlasu bylo zapotřebí, **může se druhý manžel dovolat neplatnosti takového jednání (relativní neplatnost)**
 - § 714 odst. 2 X přednost by měl být § 984
- Odmítá-li manžel dát souhlas bez vážného důvodu a v rozporu se zájmem manželů, rodiny nebo rodinné domácnosti, či není-li schopen vůli projevit, může druhý manžel navrhnout, aby souhlas manžela nahradil soud

§ 715: souhlas s použitím součástí SJM k podnikání či nabytí podílu v korporaci (zápis souhlasu do sbírky listin obchodního rejstříku);

- sankce: **relativní neplatnost**

OBECEŇ O MOŽNOSTECH MODIFIKACE SJM

- Obecně **velmi široká možnost měnit** různé aspekty SJM

Titul modifikace

- **Smlouva** (tzv. modifikační či manželská, popř. předmanželská smlouva)
- **Soudní rozhodnutí**

Pozn.: oba tituly jsou rovnocenné; jeden může být následně změněn druhým (i opakovaně) – viz např. § 717 odst. 2

Předmět modifikace

- **Rozsah** (rozšíření či zúžení, vč. možnosti ujednání režimu oddělených jmení)
- **Správa** – pravidla o správě
- **Okamžik vzniku** (vznik SJM kdykoli za trvání manželství, nejpozději ke dni zániku manželství)

Časový aspekt modifikace

- Před uzavřením manželství (snoubenci)
- Za trvání manželství (manželé)

SMLUVENÝ REŽIM ROZSAHU SJM (§ 716-721)

= **Uzavírají manželé** (při trvání manželství) či **snoubenci** (před vznikem manželství)

- Podle toho modifikační smlouva má (může mít) **přímý dopad** na aktiva či pasiva – jen pouze mezi manželi, ne u snoubenců (to nejde, když tam ještě nic nevzniklo)

Velmi široké možnosti

- **Rozšíření či zúžení aktiv i pasiv, různé kombinace obojího atd.**
- Možnost sjednat i **režim oddělených jmění** (zvláštní modalita ohledně modifikace rozsahu) – každý z manželů má výlučné jmění, popř. mezi nimi může existovat spoluvlastnictví či společné dluhy dle obecných ustanovení (srov. § 729)

Forma veřejné listiny (not. zápisu) – je to obligatorní, tudíž by to bylo jinak neplatné

Zákaz zpětného účinku smlouvy

*I smluvný režim lze následně měnit – dohodou či rozhodnutím soudu

Limity smluvní svobody (§ 718 + § 719)

1. Obvyklé **vybavení rodinné domácnosti** (§ 718 odst. 3) – def. § 698 (jde o modifikaci pravidel správy, nikoli o modifikaci vlastnického režimu) – nesprávné systematické zařazení
2. Smlouva nesmí **vyloučit schopnost manžela zabezpečovat rodinu** (§ 719 odst. 1) – **nedává smysl** (viz § 690, 697)
3. **Ochrana třetích osob**, ledaže by s modifikací souhlasily (§ 719 odst. 2) – **nedává smysl** (viz pravidla o relativní neúčinnosti, § 589 an. a § 733)

§ 720: účinnost (účinky) modifikační smlouvy

§ 721 – otázka právní úpravy veřejného seznamu manželských smluv – viz blíže not. řád

SMLUVENÝ REŽIM SPRÁVY SJM (§ 722 AN.)

- Uzavírají manželé či snoubenci (před vznikem manželství)
- Vyloučení aplikace § 713 a 714 (včetně § 715) + platí obdobné limity jako v § 719 a 720
- **Forma – notářský zápis** (srov. však § 717 odst. 1)
- Tam, kde dosud existuje zákonný režim správy či soudně založený režim správy

§ 723 – prakticky významný

Manžel jedná ve všech věcech samostatně, a to i v soudním řízení (§ 723 odst. 1)

Výjimky (nutný souhlas druhého manžela): § 723 odst. 2

Manžel, který spravuje všechno společné jmění, může **právně jednat jen se souhlasem druhého manžela**

- a) při **nakládání** se společným jměním **jako celkem**,
- b) při **nakládání s obydlem**, v němž je **rodinná domácnost manželů, je-li toto obydle součástí společného jmění, nebo které je obydlem jednoho z nich, anebo obydlem nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti a o něž manželé pečují**, jakož i při ujednání **trvalého zatížení nemovité věci, která je součástí společného jmění** (k tomu viz též § 747)

→ **relativní neplatnost**

Ustanovení § 714 odst. 2 platí obdobně

SOUDEM ZALOŽENÝ REŽIM ROZSAHU SJM (§ 724 AN.)

Soud SJM zruší či zúží jeho stávající **rozsah**

1. Jen na návrh **manžela**
2. Je-li pro to **závažný důvod** (§ 724 odst. 2)
 - a. **Obligatorně závažné důvody** (první věta)
 - b. **Fakultativně závažné důvody** (druhá věta) – vždy je potřeba zkoumat intenzitu
3. Limity (§ 727): stejné jako u smluvní modifikace

§ 725: Soudem založený režim lze změnit smlouvou manželů či rozhodnutím soudu

§ 726: **možnost soudu** – **nedává smysl dle Tégla**

- Obnovit SJM poté, co je zrušil, popř. rozšířit původně zúžené SJM do zákonného režimu – demonstrativní výčet
- Obnovit SJM zaniklé na základě zákona – málo případů – např. prohlášení konkursu na jednoho manžela

Soudem založený režim správy SJM (§ 728) - **správa**

Jedná-li manžel při správě společného jmění způsobem, který je ve zřejmém rozporu se zájmem druhého manžela, rodiny nebo rodinné domácnosti.

- Vždy **jen na návrh manžela**
- Vztah k § 724?
 - Obecně § 728 jako méně invazivní řešení – zůstává stejný rozsah, modifikuje se jenom správa

Podmínka, že neexistuje smlouva o správě SJM? – **nedává to smysl**, může i tak

POZICE VĚŘITELŮ VE VZTAHU K MANŽELŮM (§ 731 AN.)

Otázka, z jakého majetku se může věřitel uspokojit, dluží-li mu manžel jako výlučný dlužník, popř. dluží-li mu oba manželé jako společní dlužníci.

Obecný princip: dlužník odpovídá věřiteli za splnění dluhu **celým svým majetkem**.

§ 731: Vznikl-li **dluh jen jednoho z manželů za trvání společného jmění**, může se věřitel při výkonu rozhodnutí uspokojit **i z toho**, co je ve společném jmění.

§ 732 pak upravuje **rozsah takového postižení společného jmění**

- Věřitel se může uspokojit **z výlučného majetku dlužného manžela**, jakož i **z majetku v SJM**
- Věřitel se však nemůže uspokojit z výlučného majetku druhého (tj. nedlužného) manžela

Je potřeba si zde uvědomit 3 majetkové masy:

1. výlučný majetek dlužného manžela -> veškerý
2. výlučný majetek nedlužného manžela -> nemůže na něj
3. společný majetek SJM -> na část

Jde-li o společný dluh manželů (ať již je či není součástí SJM), může se věřitel uspokojit z výlučného majetku každého manžela, jakož i z majetku v SJM

- Jde-li o dluh **solidární**, pak se věřitel může uspokojit (kromě výlučného majetku každého manžela) z **celého** majetku v SJM

§ 732 (návaznost na § 731): vznikl-li **dluh jen jednoho z manželů proti vůli druhého manžela**, který nesouhlas projevil vůči věřiteli bez zbytečného odkladu poté, co se o dluhu dozvěděl, může být společné jmění postiženo **jen do výše, již by představoval podíl dlužníka, kdyby bylo společné jmění zrušeno a vypořádáno podle § 742**.

To platí i v případě povinnosti manžela plnit výživné nebo jde-li o dluh z **protiprávního činu jen jednoho z manželů** nebo v případě, že dluh jen jednoho z manželů **vznikl ještě před uzavřením manželství**.

- Tady se nevyžaduje dovolání druhého manžela, následek vzniká ze zákona

§ 733: Představuje **lex specialis vůči určité obecné úpravě relativní neplatnosti**

Zavázal-li se jeden z manželů **v době**, od které do změny nebo vyloučení zákonného majetkového režimu, ať smlouvou manželů nebo rozhodnutím soudu, uplynulo **méně než šest měsíců**, **může být pohledávka jeho věřitele uspokojena ze všeho, co by bylo součástí společného jmění**, kdyby ke smlouvě manželů nebo k rozhodnutí soudu nedošlo.

- Ve prospěch věřitele, nemusí se domáhat u soudu odpůřčí žalobou na relativní neplatnost modifikační smlouvy
- Po 6 měsících by už musel na to jít přes odpůřčí žalobu (§ 589)

§ 734: je-li smlouvou manželů nebo rozhodnutím soudu, kterými byl zákonný majetkový režim změněn nebo vyloučen, dotčeno právo třetí osoby, zejména věřitele, může tato osoba své právo uplatnit u příležitosti vypořádání?? toho, co bylo dříve součástí společného jmění, stejně, jako by ke smlouvě manželů nebo k rozhodnutí soudu nedošlo; přitom se použije § 742

- Pochybný význam pravidla (**prakticky neaplikovatelné ustanovení**)

ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ SJM

§ 736: je-li **společné jmění zrušeno nebo zanikne-li**, anebo je-li **zúžen jeho stávající rozsah**, provede se **likvidace dosud společných povinností a práv jejich vypořádáním**. Dokud zúžené, zrušené nebo zaniklé společné jmění není vypořádáno, použijí se pro ně ustanovení o společném jmění **přiměřeně**.

Zánik SJM

1. **V důsledku zániku manželství** (smrtí, rozvodem, prohlášením za mrtvého, změnou pohlaví)
2. **Za trvání manželství** (např. v důsledku dohody manželů o založení režimu oddělených jmění či jiných skutečností); podobě i v případě **zúžení SJM**

Po zániku SJM se vyžaduje jeho vypořádání

- V mezidobí do vypořádání – na zaniklé SJM se přiměřeně aplikují ustanovení o SJM

Právní tituly vypořádání (je přípustná i jejich kombinace)

1. Dohoda – není zde povinnost to vypořádat celé dohodou
2. Rozhodnutí soudu
3. Založení zákonných nevyvratitelných domněnek

Způsoby vypořádání

- Zákon neupravuje výslovně; přiměřeně lze použít ustanovení o vypořádání spoluvlastnictví (§ 1141 an.)

§ 737: vypořádáním **nesmí být dotčeno právo třetí osoby**. **Vypořádání dluhů má účinky jen mezi manžely** (zejm. zachování principu solidarity) – zbytečné, viz. obecná ustanovení o relativní neúčinnosti/obecná úprava odporovatelnosti

VYPOŘÁDÁNÍ DOHODOU (§ 738 AN.)

= Velká míra smluvní volnosti; záleží, jak se (bývalí) manželé dohodnou

§ 738: dohoda o vypořádání **má vždy účinky ke dni, kdy společné jmění bylo zúženo, zrušeno nebo zaniklo**. Je-li však předmětem vypořádání věc, která se zapisuje do veřejného seznamu, nabývá dohoda právních účinků v části týkající se této věci zápisem do veřejného seznamu. (**klasický intabulační princip**)

§ 739: formální požadavky na dohodu o vypořádání

- **Písemná forma** se vyžaduje, pokud byla dohoda uzavřena **za trvání manželství** nebo pokud je **předmětem vypořádání věc, u které vyžaduje písemnou formu i smlouva o převodu vlastnického práva**
- Nevyžaduje-li dohoda o vypořádání písemnou formu a požádá-li o to jeden z manželů, doručí mu druhý manžel potvrzení, jak se vypořádali

VYPOŘÁDÁNÍ ROZHODNUTÍM SOUDU (§ 740, 742)

Nedohodnou-li se manželé o vypořádání

- Soud rozhodne **jen na návrh** kteréhokoli z manželů
- O vypořádání rozhoduje soud podle stavu, kdy nastaly účinky zúžení, zrušení nebo zániku společného jmění
 - Třeba celé nebo i část SJM

§ 742: nedohodnou-li se manželé nebo bývalí manželé jinak nebo neuplatní-li se ustanovení § 741, použijí se pro vypořádání tato pravidla (tj. zejména pravidla pro rozhodování soudem):

- a) podíly obou manželů na vypořádaném jmění jsou stejné, (ALE: možnost soudu založit **disparitu**)
 - a. pozn. modifikace bezpodílového vlastnictví -> kvazipodílové
- b) každý z manželů nahradí to, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho výhradní majetek,
- c) každý z manželů má právo žádat, aby mu bylo nahrazeno, co ze svého výhradního majetku vynaložil na společný majetek,
- d) přihlédne se k potřebám nezaopatřených dětí, (např. auto k transportaci dětí, tak auto půjde tomu, komu byly svěřeny děti)
- e) přihlédne se k tomu, jak se každý z manželů staral o rodinu, zejména jak pečoval o děti a o rodinnou domácnost,
- f) přihlédne se k tomu, jak se každý z manželů zasloužil o nabytí a udržení majetkových hodnot náležejících do společného jmění

VYPOŘÁDÁNÍ POMOCÍ ZÁKONNÝCH DOMNĚNEK (§ 741)

= Systém **nevyvratitelných domněnek**

Nedojde-li *do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku SJM k vypořádání toho, co bylo dříve součástí SJM, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že se manželé nebo bývalí manželé vypořádali tak, že

- a) hmotné věci movité jsou ve vlastnictví toho z nich, který je pro potřebu svou, své rodiny nebo rodinné domácnosti výlučně jako vlastník užívá,
- b) ostatní hmotné věci movité a věci nemovité jsou v podílovém spoluvlastnictví obou; jejich podíly jsou stejné,
- c) ostatní majetková práva, pohledávky a dluhy náleží společně oběma; jejich podíly jsou stejné

*prostor pro dohodu nebo podání návrhu k soudu

9. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Prameny právní úpravy

- **Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník** (§§ 1158-1222; + § 3063!)
- **Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.**, o úpravě záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- **Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů**
- **Zákon č. 25/2013 Sb., katastrální zákon**
- **Důležitá novela ObčZ 163/2020 Sb.; účinnost 1.1.2020**

Vhodné je nahlédnout i do výkladových stanovisek **KANCLu**

SPOLUVLASTNICTVÍ

Pojem spoluvlastnictví obecně

- situace, kdy jednu věc vlastní několik osob **společně** (ne však situace, kdy je jeden subjekt složen z více jiných subjektů – např. právnická osoba)
- rizikový institut (zejm. s ohledem na možné neshody mezi spoluvlastníky) spoluvlastnictví je vynález ďábla

- a) **ideální**
- b) **reálné**
- c) **přídavné**

Reálné spoluvlastnictví tkví ve vlastnictví reálné **části** jinak samostatné věci; což odporuje nedělitelnosti vlastnického práva; vl. právo vzniká k věci jako celku!

Vlastnické právo (právo) vzniká k určité části jinak nedílné věci, ostatní (zbytek) zůstává ve spoluvlastnictví; pojmovým znakem je právě pluralita subjektů a předmětů; spojeno v rámci zákonného termínu **jednotka**.

Právní úprava

3. část OZ Absolutní majetková práva

- § 1115-1157 (spoluvlastnictví, resp. podílové spoluvlastnictví)
- **§ 1158-1222 (bytové spoluvlastnictví)**
- § 1223-1235 (přídavné spoluvlastnictví)
- § 1236-1239 (zvláštní ustanovení o společenství jmění)

HISTORIE

Starověký Řím – platí zásada **SUPERFICIES SOLO CEDIT** ((GAIUS uč. 2, 73) dále jen s.s.c.) povrch ustupuje půdě – tzn. **stavba je součástí pozemku (pozor současnost § 506 OZ; pozor minulost §120/2 OZ;)**

- Věci – pouze pozemky (*res immobiles*); možnost práva stavby (*superficies*) věcné právo *sui generis*
- Byty (ovšem nikoliv jako samostatné věci) existovaly v podobě tzv. *insulae*, skládající se i jen z jedné místnosti, nacházející se až v sedmipatrových domech (údajně jich bylo až 23.000).

18. – 19. stol. na křižovatce mezi uznáním a neuznáním bytu coby věci v právním smyslu.

- Velkým odpůrcem např. **Savigny**; přirovnával jej k soše. Prává paže nemůže mít jiného vlastníka než levá.
- ovlivnilo německou právní doktrínu
- **Randa** dovozoval, že držba pater, resp. místností není možná, tak jako není možné držet jednotlivé vrstvy lodí.
- Renesance vlastnictví bytů se objevuje ve 30. letech 20.stol – vzrůstající potřeba bytů, přesídlování obyvatel do měst – ekonomicko-sociální příčiny

Problematika **reálného dělení budov vs. zásada s.s.c.**

- Znamé případy tzv. **Stockwerkeigentum, Geschosseigentum, Gelasseigentum**, event. **Etageneigentum** – vlastnictví jednotlivých pater, bytů, ale i kostelních lavic či divadelních loží – u nás zejména v prostoru židovských ghett (SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tiskařské, 1909.) Důvody pro přijetí antisemitismus (udržet etnikum za zdmi ghetta).
- **Důvodem** nejasné ustanovení § 361 ABGB: „**Náleží-li věc, dosud nerozdělená současně několika osobám; vzniká společné vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité trebas neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející.**“
- Pro názorové spory vyřešeno normativně, zákazem patrového vlastnictví zákona č. 50/1879 ř.z., o dělení budov podle materiálních podílů, který prohlásil v § 1, **patrové vlastnictví za nepřipustné**
- **Patrové vlastnictví však přežilo v různých podobách až do současnosti.** (Patrové vlastnictví několika domů v **Ivančicích (už ne), Boskovicích, Třebíči, Kolíně a Velkém Meziříčí, Dobruš** aj. blíže viz Bukovský (2018)
- V roce 2017 se vyskytoval zápis reálného spoluvlastnictví v **méně než 50** případech rozesetých po celé republice.
- Například v Praze byla jediná budova s patrovým vlastnictvím v majetku **Karlovy univerzity**. List vlastnictví se zápisem zvláštních hmotných částí budovy byl velmi obsáhlý a „propletený“ se sousedními budovami a vlastníky. Domovní díly

jednotlivých vlastníků hmotných částí budovy nebyly vyjádřeny číselně, ale pouze označením domovních dílů (například I, II, III a IV nebo A, B, C a D).

- Ve Švýcarsku se bytové spoluvlastnictví dosud nazývá **patrového vlastnictví**. Totéž v Portugalsku, resp. Španělsku, kde se hovoří o **horizontálním vlastnictví nemovitosti**. Jde však o formu tzv. vlastnictví bytů

PATROVÉ VLASTNICTVÍ, VERTIKÁLNÍ NIKOLIV HORIZONTÁLNÍ DĚLENÍ STAVEB

22 Cdo 3938/2013

Tzv. patrové vlastnictví představovalo kombinaci spoluvlastnictví s ideálními podíly a spoluvlastnictví s reálnými podíly na věci. Například šlo o reálné podíly vzhledem k jednotlivým bytům ve více bytovém domě spolu s ideálními podíly na pozemku, na kterém dům stojí a na společných částech domu. (...) **Právní vztahy založené před účinností tohoto zákona však zůstávaly nadále v platnosti.**

22 Cdo 1465/2000

Pokud není stavba reálně rozdělena, lze platně učinit předmětem převodu buď celou stavbu, nebo její ideální díl. Pokud má být např. převedena reálná část stavby, musí jít o takovou její část, která má již právně povahu samostatné věci. Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže vzniknou na základě stavebních úprav učiněných podle stavebních předpisů samostatné věci. Přitom k reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí nestačí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem. Stavbu lze reálně **dělit jen vertikálně**.

- Domy, ve kterých existovalo patrové vlastnictví byly neřídka označovány **Streithäuser** (rozchádané domy), ev. se označovaly jako **Händlerhäuser** (kupecké domy ve smyslu, že to tam chodilo jako na jarmarku). V Německu zdomácnělo rčení „*ein halbes Haus, ist eine Halbe Hölle*“ (půl domu je půl pekla).
- Vskutku absurdním případem byla situace z konce 19. století z Haliče, kde došlo k **rozdělení jedné místnosti pomocí kříd a šňůr na 48 dílů**.
- Podobné dělení nebylo v tomto období výjimkou ani v císařské Vídni. Dobové prameny hovoří o pantomimicky naznačeném zaklepání na dveře při přechodu z jednoho dílu do druhého
- *Schusterová, M.* „Streithäuser“ aneb malé poohlédnutí za patrovým vlastnictvím. In *Vojáček, L., Tauchen, J.* (eds). I. česko-slovenské setkání doktorských studentů a postdoktorandů oboru právní historie a římského práva (Sborník z konference). Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 249

V českých zemích existence zásady s.s.c. aktuální až do účinnosti tzv. středního kodexu, kdy byla z občanského práva vypuštěna; **překážka pro hospodářský život země; kolektivizace zemědělství**

- V současnosti opětovné zavedení zásady viz §506 OZ (problémy řeší přechodná ustanovení)
- Vlastnictví bytů zavedeno **až** zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů (touto formou převedeno/vystavěno cca 32 tis. bytů) – monistická koncepce!!
- Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.
- Nyní zařazeno do lex generalis!

Privatizace bytového fondu

- Před rokem 1989 výhradním vlastníkem bytů stát, družstva, socialistické organizace, resp. cca 32 tis. bytů v „osobním“ vlastnictví
- Zákon o přechodu některých věcí z majetku ČSR do vlastnictví obcí (privatizace *stricto sensu*)
- Transformační zákon – družstva
- Zákon o vlastnictví bytů (privatizace *lato sensu*) tzv. **bytové vlastnictví**
- Bytové vlastnictví pouze jedna z forem – prodej domů právníkům (fyzickým) osobám

BYT

= Místnost nebo soubor místností, který je určen **k trvalému bydlení dle rozhodnutí stavebního úřadu** (srov. vyhláška MMR č. 137/1998 sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu)

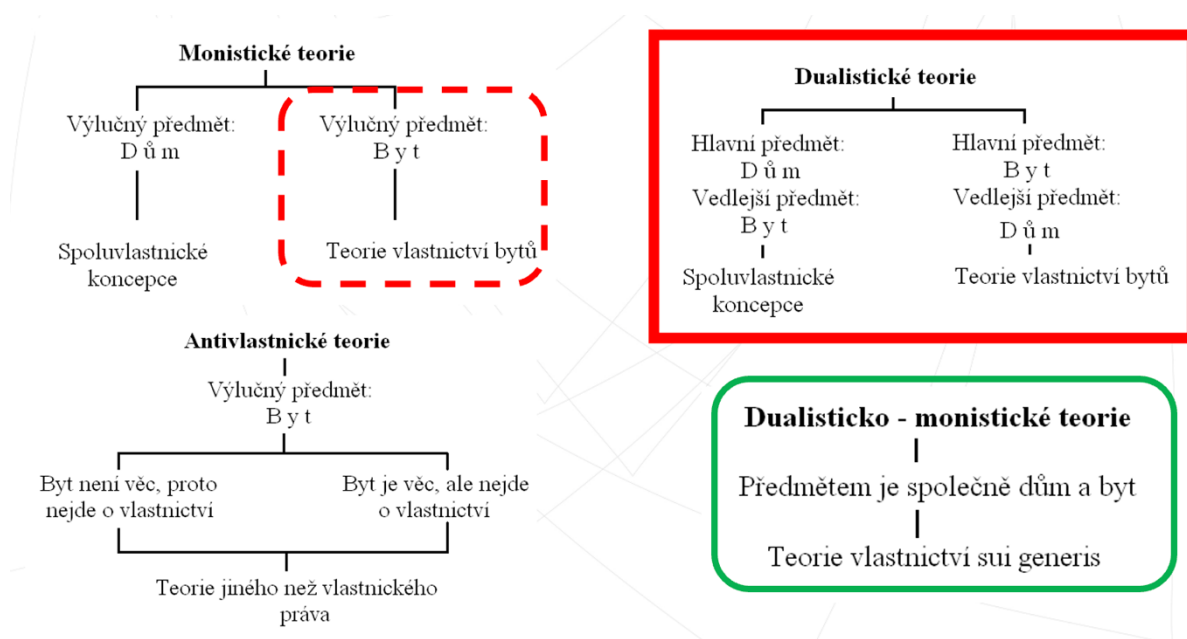
- Původně byl rozhodující **právní** nikoliv **faktický stav**, vůle stran např. nájemní smlouvy, tak neměla relevanci
- **Byt není nemovitou věcí ba dokonce ani samostatnou věcí v právním smyslu, tou je jen jednotka!!!!**

§ 2236 NOZ definuje byt **pro účely závazkového práva** jako **soubor místností** (ev. jednu místnost), která je **součástí domu (nikoliv prostory mimo dům)**, tvoří **obytný prostor** a je určen **(nikoliv již rozhodnutím stavebního úřadu) a užíván k bydlení**, absence „určení“ (tj. kolaudačního rozhodnutí) nemůže být na újmu nájemci; dosud takto uzavřené smlouvy jsou absolutně neplatné; nově nikoliv – *ratio* tkví v respektu k autonomii vůle stran a ochraně osoby nájemce, která užívá obytný prostor (hausbót, karavan, rodinný dům)

- Bytovou potřebou je zapotřebí rozumět vhodnost (zdravotní, technickou) k bydlení
- Pb. Družstevní byt vs. byt v „osobním“ vlastnictví

Koupě bytu v „osobku“ – www.sreality.cz

Teoretická koncepce



Bytové spoluvlastnictví

Zvláštní zákon

- **Sachenrecht** v Lichtenštejnsku
- **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht** v Německu
- **Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis** ve Francii
- **Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten** v Rakousku,
- **Ustawa o własności lokali** v Polsku

Nebo **součást obecného kodexu** – Belgie, Švýcarsko, Itálie, Nizozemí, Quebec aj.

- Systematicky správně zařazeno do obecného kodexu, jakož i označeno jako **bytové spoluvlastnictví** (SLEDUJE hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, jímž je především zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky)
- **Vlastnictví bytů vs. bytové spoluvlastnictví**
- **Nový název** – dosud **bytové vlastnictví** (název inspirovan belgickým, italským, quebeckým, resp. francouzským právem, jež také vychází ze **spoluvlastnického** pojetí)
- Někdy označováno termínem **condominium** (kondominium) – pozor neztotožňovat se společenstvím vlastníků jednotek!
- Hlavní překážkou je skutečnost, že věcná práva vznikají pouze k věci jako celku
- Spoluvlastnictví **nemovitě věci** založené vlastnictvím jednotek
- Pojmově může vzniknout **pouze za plurality bytů (nebytů)**, tj. min 2

Dvě základní otázky:

- Co je to nemovitá věc?
- Co je to jednotka?

Exkurs: nemovitá věc

Obecně – širší pojetí věci - § 489: „**vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí a nejde-li o živé zvíře, je věcí v právním smyslu (res iuris)**“

- Pojmově se vztahuje na hmotné i nehmotné věci (práva)
- Nemovitými věcmi jsou - § 498: „**pozemky, podzemní stavby se samostatným určením (sklípek), věcná práva k nim; práva, která označí zákon**“
- Dále zůstávají nemovitými věcmi **stavby** spojené se zemí pevným základem, kde nedošlo k *superficies solo cedit*

Je byt nemovitostí?

OZ výslovně upravuje, že jednotka (skládající se mimo jiné z bytu) je **nemovitou věcí** (umožňuje právě širší pojetí věci)

§ 3063

Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel 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, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

Absentuje transformační ustanovení podobné **§ 31 odst. 2 ZOVB**:

Vlastníci bytů nebo nebytových prostorů, jimž vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru vzniklo podle dosavadních právních předpisů, se ode **dne účinnosti tohoto zákona považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona** a jsou povinni do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem.

Důvodem je **nechuť** nové právní úpravy

NENÍ JEDNOTKA JAKO JEDNOTKA – učit se srovnáváním

§ 2 písm. h) ZOVB

- Jednotkou se rozumí
 - **A) byt** nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.
 - **B) podíl ke společným částem (ten není možné převést bez současného převodu jednotky (a naopak)**
 - **C) podíl na pozemku** (dtto B)
- Je evidováno v KN! Srov. § 3 písm. e) NKatZ
- **Jednotka= pouze A**
- Akcesorita mezi A+B+C

§ 1159 NOZ

- Jednotka zahrnuje **byt** jako prostorově oddělenou část domu **a podíl** na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
- Jednotka je věc **nemovitá. (mutatis mutandis i nebyt, resp. soubor bytů (ev. nebytů) viz § 1150/2)**
- Nezapomínat na s.s.c.!
- Je nově evidováno v KN, srov. § 3 písm. d) NKatZ
- NOZ § 1159 if.: „Jednotka je věc nemovitá.“

Katastr eviduje oba druhy jednotek!

Ratio právní úpravy tkví v tom, aby v jednom domě nebyly jednotky ve dvou rozdílných režimech.

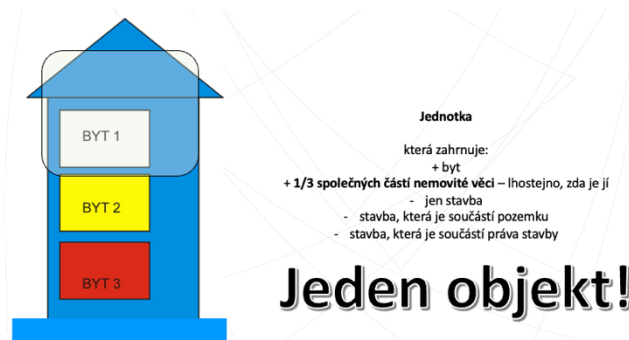
- Pb. Garáž – garážové stání, garáž jako nebyt, garáž jako stavba viz MS Praha 33 Ca 162/98;
- Kvalitativně **odlišné pojetí jednotky** dle OZ 2012
- Objevovaly se názory označit např. výrazem (byt, patro aj.), převážilo pojetí, že si praxe sama poradí
- Pozor na ustanovení **§ 3063**
- **Pro vymezení „staré“ jednotky se použije § 6 ZoVB, ale na převod samotný již znění ObčZ2012 (tedy určí se jen to, co je jednotkou)**

Vlastník „domu“

- Výhradní vlastník
- Podílový spoluvlastník
- SJM
- Bytové spoluvlastnictví

- Součást práva stavby (nesamostatná věc)
- Vlastnictví stavby jako samostatné věci (bez současného vlastnictví pozemku)
- Vlastnictví pozemku, jehož součástí je dům, alespoň se dvěma byty (nesamostatná věc)

- *Dvořák 2020* – dělená nemovitost



*vlastnictví bytů dle OZ

Společné části minimální standart

- Za pravdu dostal Š. Luby, že zákon nemůže dost dobře normovat, co je a co není společnou částí domu (rozdílné u bytovky a třicetipatrového mrakodrapu)
- Rámcové vymezení (po vzoru Polska, Německa, Švýcarska)
- **Společné je to, co má sloužit všem vlastníkům** (§ 1160)
- **Pozemek**, na němž je dům zřízen (nesamostatná věc; součást pozemku) **NEBO věcné právo**, které zakládá právo mít na **cizím** pozemku dům (kog. norma)
- **Stavební části** podstatné pro zachování domu, jeho tvaru a vzhledu (**zejm. konstrukce**); balkony, lodžie, okna, fasáda apod. Naopak např. kryty civilní obrany jsou nebytovými prostory
- Zařízení sloužící k užívání bytu (antény, vrata, předokenní žaluzie)
- Přiját **prováděcí předpis**, který dispozitivně upravuje (za využití vyvratitelné právní domněnky, co je společné) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Podíl na nich

- Od tohoto kritéria se odvíjí velikost hlasu při hlasování na SVJ (srov. § 1206)
- Určí se podle **povahy, rozměrů a umístění bytu** nebo **jako stejné**
- Není-li určeno (smlouvou o výstavbě, prohlášením vlastníka), **platí že*** odpovídají poměru podlahové plochy bytu vůči podlahové ploše všech bytů v domě
- Opodstatnění pro normalizovanou výstavbu; dnes jsou bytové komplexy variabilní, odlišné, cenově jinak diverzifikovány (co štok, to půl milionu nahoru☺)

VZNIK BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

- Základním předpokladem je **existence alespoň dvou bytů**, resp. nebytů, resp. jednoho bytu a jednoho nebytu v budově
- Pro bytové vlastnictví je **typická pluralita subjektů a nutná pluralita předmětů** (není však vyloučeno, aby všechny jednotky patřily jedné osobě – nevede k zániku b.s.)
- Při vzniku jednotky rozdělením věci prohlášením – **předkupní právo** nájemce (fyzické osoby) při prvním převodu (jiná úprava pro nebyt) předkupní právo zanikne po 6ti měsících od účinnosti nabídky § 1187

Vznik bytového vlastnictví

- Výstavba**
- Zápis prohlášení vlastníka do KN**
- Rozhodnutí soudu**

A) VÝSTAVBA (VLASTNÍK POZEMKU A VLASTNÍCI BUDOUČÍCH JEDNOTEK)

- vytvořením nové věci (na **základě smlouvy o výstavbě a faktické činnosti stavby domu** ve fázi, kdy je **navenek uzavřen obvodovými stěnami a střechou a byt je uzavřen obvodovými stěnami**; typicky nástavby, půdní vestavby (zřídka celá stavba); spíše u menších domů
- Na pozemku se staví na základě smlouvy o výstavbě nový dům
 - Na pozemku, kde je dům rozestavěn a v průběhu je smlouva uzavírána
 - Střešní nástavba (např. mansarda)
 - Půdní (a jiná vestavba, přístavba, přebudování volného prostoru na byt/nebyt)

(III. a IV. Je nutné věnovat pozornost v jakém režimu jsou (ev. zda vůbec jsou) vymezeny již existující jednotky; pokud dle BytZ, pak i nově postavené jednotky vznikají v režimu zrušeného BytZ. Důvodem je § 3063 (neslučitelnost nové a staré právní úpravy)

Srov. Eliáš (2013): „: jde o projev **nechuti nové kodifikace** vstupovat do záležitostí, jež nastaly v minulosti. Vznikl-li vlastnický režim k bytům podle dřívější právní úpravy, nevidí nový občanský zákoník důvod měnit tento stav a stanovovat, že vlastník bytu má od účinnosti kodifikace ve vlastnictví něco jiného, než co podle předchozí úpravy nabyt. Nevidí ani důvod zatěžovat ty, kteří nabyli vlastnictví v souladu se zákonem platným a účinným v době nabytí, povinností uvádět to do souladu s novým zákonem. Vlastníci jednotek a podílů na společných částech domu vzniklých podle zák. č. 72/1994 Sb. takovou možnost mají – a pokud budou sami chtít, mohou ji využít změnou prohlášení podle § 1169 n.o.z.

- Pokud výstavba probíhá na základě jiné smlouvy (o dílo, inominátní), pak se výstavbou nic nemění; podílový spoluvlastníci pozemku (pluralita) „obohatí“ o přírůstek v podobě stavby (*superficies solo cedit*)
- právní důvodem vzniku je faktická činnost (výstavba jednotky); zápis do katastru má jen deklaratorní povahu (mimoknihovní vznik vl. Práva!)

b) Zápis prohlášení vlastníka do KN na základě prohlášení vlastníka (osoby oprávněné z věcného práva);

- výhradní vlastník (typicky developer k již postavenému domu);
- spoluvlastníci (dohoda)
- manželé (vypořádání nebo změna rozsahu SJM)
- Zápis do KN má konstitutivní charakter
- Jednotka vzniká zápisem (ne výstavbou!); tím se vlastnictví/podílové spoluvlastnictví, ev. SJM mění na bytové spoluvlastnictví
- Forma prostá písemná (nemusí být NZ)
- Dvořák (2020) prohlášení je **ústava bytového spoluvlastnictví**

c) rozhodnutí soudu (oddělení ze spoluvlastnictví, zrušení a vypořádání, resp. zúžení nebo vypořádání SJM – lze ovšem i zápisem, ujednají-li si to)

DEVELOPERSKÁ SMLOUVA

- Developerská forma výstavby zůstává stále, na rozdíl od zahraničí, stranou zájmu zákonodárce. Odmyslíme-li si **pětiletou záruku** na vady prodávaných nemovitých věcí, tak zásadnější ochrany se nabyvateli nedostává.
- Pb. je skutečnost, že se pravidelně „kupují“ jednotky, které ovšem v okamžiku uzavření smlouvy **ještě neexistují**.
- Belgie tzv. **Breyneův zákon** z roku 1971, podřizuje své ingerenci smlouvy, jejichž obsahem je převod vlastnictví k dosud neexistujícímu či nedostavěnému bytu. Problém je v platbách, které nabyvatel platí ještě před dokončením bytu a ze kterých developer financuje stavbu, resp. platí své úvěry na výstavbu. Belgického zákonodárce vedla k přijetí této právní úprava série úpadků developerů.
- Francie již v roce 1967 přijala podobnou úpravu. Rozdílné body lze spatřovat v tom, že části kupní ceny lze požadovat v pevných poměrech podle dokončení stavby (základy (35 %), zastřešení (75 %), dokončení (95 %)).
- Polská právní úprava zná institut, který chrání nabyvatele bytu v rámci developerské výstavby. Tzv. **umowa deweloperska** představuje hlavní přínos zákona na ochranu nabyvatelů jednotek a rodinných domů (Ustawa deweloperska). Problém tkví v tom, že pojmenované smlouvy zůstávají pro developerskou výstavbu nedostatečné. Smysl developerské úmluvy spočívá v uspokojení ekonomických potřeb developera za současné ochrany spotřebitele, který je nabyvatelem bytu. Developerská smlouva však není pojmenovanou smlouvou. Stanoví „pouze“ pravidla ochrany nabyvatele (fyzické osoby) při smluvním nabytí vlastnického práva při koupi bytu.

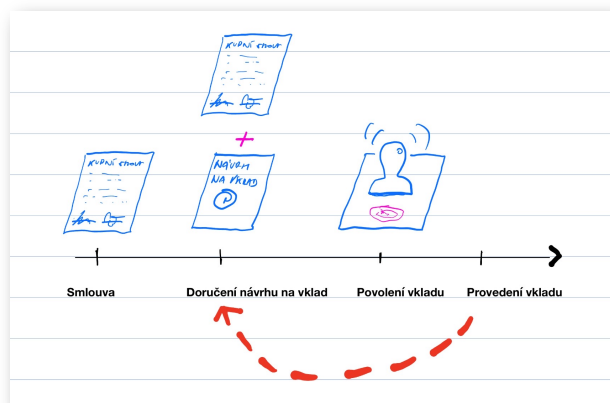
PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- formuluje § 1187 NOZ předkupní právo (jednofázově) jen pro domy, kde došlo ke vzniku jednotky rozdělením práva na jednotky (nikoliv výstavba, rozhodnutí soudu) ve prospěch nájemce fyzické osoby (nikoliv právnické osoby), předkupní právo prekluduje ve lhůtě 6 měsíců od účinnosti nabídky

PŘEVOD JEDNOTKY

- Roli hraje, zda jde o novou nebo starou jednotku
- Srov. § 3063 (dva režimy)
- Katastr vede jednotky nové a staré
- Možná konverze starých na nové dle § 1169 (změna prohlášení)
- Převod staré jednotky (odlišné vymezení byt+ akcesoricky podíly na budově, ev. pozemku) + náležitosti již dle nové právní úpravy
- Nová jednotka (zahrnuje již vše)
- Vlastnické právo se nabývá vkladem zpětně ke dni doručení návrhu na vklad (intabulační princip)

- V § 1186 odst. 2 o. z. je upraven zákonný přechod dluhu v případě převodu jednotky (změnu v osobě dlužníka), v případě přechodu vlastnického práva se neuplatní. Viz 26 Cdo 557/2019



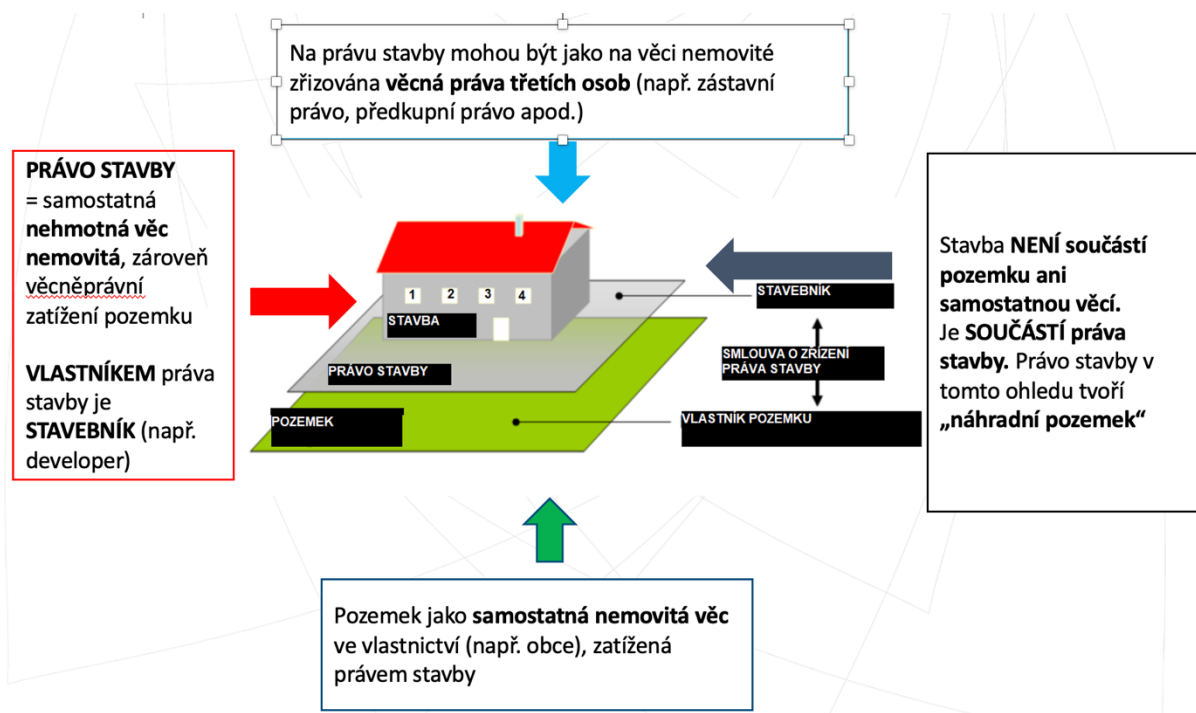
ZÁNİK BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

- Dohoda spoluvlastníků o přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité věci (domu, pozemku, jehož součástí je dům, práva stavby)
- Dohoda manželů, kteří mají všechny jednotky v domě v SJM
- Prohlášení osoby, které patří všechny jednotky v domě (pouhý fakt vlastnictví všech jednotek v rukou jedné osoby, není důvodem pro zánik BS)

Výše uvedené důvody jsou vázány na výmaz práva z KN (extabulace)

Obecné důvody – zánik věci (zřízení stavby); skončení práva stavby

*obrázek pozemek vs. parcela



PRÁVO STAVBY A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

- Dům jako součást práva stavby (nesamostatná věc)
- Zákon připouští vznik

- „obr na hliněných nohou“ (vzniká zde vlastnické právo v rámci limitovaného práva)
- Možnost řešení bytové (nebytové) otázky
- Výhody: více objektů k (ne)zastavení; vlastnické právo přejde zpět na vlastníka

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

- https://www.youtube.com/watch?v=lhmk0Zd_R5s
- Pokud je jednotka ve **spoluvlastnictví nebo SJM**, pak si musí zvolit tzv. **společného zástupce** (může být i osoba odlišná od spoluvlastníka)
- Bohuslav 1256, 1922 (jmění společníků je rozdílné od jmění právnické osoby, jejímiž jsou členy) 1256/1922
- Nejde o tzv. **kondominium!!!**
- Právnická osoba *sui generis*
- (Wohnungseigentümergeinschaft, owners association, wspólnota mieskaniova)
- Významná novela ZOVb 103/2000 Sb., resp. náleží ÚS PL. ÚS 51/2000 ze dne 13.3.2001
- Netradičně založena na **nuceném členství** – vzniká a zaniká se vznikem/zánikem vlastnictví jednotky
- **Speciální právní subjektivita** – tzn. smí jen to, co mu zákonodárce dovolí – na rozdíl od všeobecné právní subjektivity (způsobilosti k právům a povinnostem) fyzické osoby
- Nesmí podnikat
- Ani být členem či společníkem jiného podnikatele
- Vznik společenství **dosud komplikovaný**
- **Nerespektován** klasický dvoufázový princip vzniku právnické osoby (založení a vznik)
- Standardní dvoufázový způsob vzniku korporace a) založení a b) vznik (zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek)
- **Podmínky** (alespoň 5 jednotek a 4 různí vlastníci, jinak jeho činnost vykonává **správce**; **nově** lze založit i je-li méně než 5 jednotek, pokud všichni vlastníci souhlasí)
- Blokační ustanovení § 1198 (nemožnost vkladu práva k další jednotce (pátému vlastníkovu) bez prokázání založení SVJ))
- **Pokud není povinnost (nebo ještě není založeno SVJ), pak je zde správce tím je buď osoba, která má nadpoloviční podíl na spol. částech nebo ten koho osoba zvolená většinou spoluvlastníků**
- **Založení** – schválení stanov, ev. prohlášení o rozdělení práva k domu, ujednání ve smlouvě o výstavbě
- **Vznik** – zápisem do veřejného rejstříku fyzických a právnických osob (rejstřík společenství vlastníků jednotek)
- Statutární orgán **výbor společenství** nebo **předseda** (určí-li stanovy)
- Nejvyšší orgán **Shromáždění vlastníků**
- **Další orgány** (kontrolní komise aj.).
- Vnitřním předpisem jsou **stanovy** (dle nařízení vlády nebo vlastní)
- Členem voleného orgánu může být – na rozdíl od nynější právní úpravy – i osoba, která není vlastníkem jednotky
- Zapisuje se do vedeného soudy **rejstříku SVJ**
- **Podpůrné ustanovení o spolcích**

Učebnice:

Obecný výklad

- Dříve vlastnickou moc na bytem měl vždy vlastník pozemku, případně stavby (byla-li věc v právním smyslu)
- Dnes, díky zvláštním zákonům je vlastnictví bytu (respektive jednotky, jejíž součástí je byt) umožněno
 - Z. o osobním vlastnictví k bytům -> Z. o vlastnictví bytů (BytZ) -> dnes již OZ (§ 1158–1222)

Rozlišujeme:

- „nové“ jednotky (podle OZ)
- „staré“ jednotky (BytZ)

Pojmy:

„**vlastnictví bytů**“ = vlastnictví bytů představuje souhrnné označení pro právní instituty umožňující vlastnit byt (jednotku, již je byt součástí) v konkrétních právních řádech

„**bytové spoluvlastnictví**“ = označuje konkrétní formu vlastnictví bytů, jak ji občanský zákoník nyní upravuje v § 1158 an.

- Zvláštní druh spoluvlastnictví nemovité věci (**pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je dům, anebo domu, je-li věc v právním smyslu**), které je založeno vlastnictvím jednotek – v rámci těchto nemovitých věcí je možný vznik bytového spoluvlastnictví.

Bytové spoluvlastnictví lze zřídit: (zákonem vymezené způsoby)

- Prohlášením vlastníka zapsaným do KN – konstitutivní
- Smlouvou o výstavbě – deklaratorní
- Rozhodnutím soudu – deklaratorní

(nemovité věci výše uvedené, k nimž bytové spoluvlastnictví zřízeno nebylo podléhají obecnému vlastnickému režimu)

JEDNOTKA (§ 1159) = věc nemovitá – byt + podíl na společných částech nemovité věci

- **Může být předmětem** např. VLP, podílového spoluvlastnictví, SJM, zástavního práva či věcného břemene

Byt = pouhý fyzický kus domu (prostorově oddělená část) -> není věcí a je součástí příslušné jednotky

- To, co právní úprava stanoví o bytu platí i pro (prostorově oddělený) nebytový prostor nebo soubor bytů nebo nebytových prostorů (§ 1158 odst. 2)
- Lze zřídit jednotku, jejíž součástí bude například soubor místností v prvním podlaží, nebo se skládá z více bytů

Společné části nemovité věci = části nemovité věci odlišné od bytu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně

- Pozemek, nosné konstrukce bytu, chodby, kotelny, výtah
- Jsou ve zvláštním spoluvlastnictví vlastníků jednotek (sui generis) – řídí se ustanoveními o bytovém spoluvlastnictví (ne podílové spoluvlastnictví)

VZNIK BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

- Viz. pojem bytové spoluvlastnictví
- Podmínka: v domě jsou alespoň dva byty nebo nebytové prostory
- Lze i ke garážovým domům (jen plnohodnotné garáže, které budou vymezeny jako jednotky) nebo k obchodním/kulturním a jiným centrům
- Jednotky se evidují v KN

1. VZNIK JEDNOTEK PROHLÁŠENÍM ZAPSANÝM DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- Nejčastější, § 1164 odst. 1
- Dochází k rozdělení práva k nemovité věci na jednotky vkladem do KN (§ 11 odst. 2 KatZ)

Prohlášení vlastníka = jednostranný projev vůle směřující k právnímu rozdělení jediné nemovitosti na více právně samostatných věcí

- Vlastník vymezuje konkrétní prostorově oddělené části domu, vymezuje a popisuje společné části, určuje, které společné části jsou vyhrazeny k užívání vlastníkem určité jednotky (např. balkon), a konečně určuje i velikost podílu na společných částech
 - Příznačný pro developerskou firmu výstavby nových bytů (vystaví dům s byty na svém pozemku – zpravidla, který následně rozdělí prohlášením vlastníka (stavebníka) na jednotlivé jednotky a ty pak prodává.
- Prohlášení o rozdělení na jednotky mohou i učinit podíloví spoluvlastníci v rámci dohody o zrušení či oddělení ze spoluvlastnictví nebo manželé při rozdělení/vypořádání SJM (§ 1164 odst. 2)
- U obou případů jednotky vznikají až zápisem do KN (ne účinností prohlášení) (sepsání prohlášení a na základě toho návrh na vklad do KN)

Po zápisu do KN

- Prohlášení nelze prohlásit za neplatné ani určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, jestliže věcné právo k jednotce již nabyla další osoba (§ 1167)
 - = ochrana dobré víry třetích osob v zapsané údaje (materiální publicita)

§ 1168 – odstranění vady prohlášení rozhodnutím soudu

§ 1169 – změna prohlášení dohodou vlastníků jednotek

2. VZNIK JEDNOTEK VÝSTAVBOU (§ 1170 an.)

- na základě smlouvy, kterou se strany zavázaly podílet se na společné výstavbě, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek (odst. 1)

§ 1163 – Výstavba

- rozestavěn alespoň natolik, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, a byt samotný je uzavřen obvodovými stěnami.

Výstavbou vznikají jednotky již při naplnění uvedených podmínek, zápis do KN bude pouze deklaratorní

Smlouva o výstavbě (přiměřeně ustanovení § 2716 a násl. – společnost)

- musí být písemná
- musí vymezovat jednotku, společné části a podíly na nich (jako u prohlášení)
- musí obsahovat stanovení způsobu úhrady nákladů výstavby,

př. takovou smlouvu uzavřou např. spoluvlastníci pozemku, kde vystaví dům

3. VZNIK JEDNOTEK ROZHODNUTÍM SOUDU (§ 1165)

- při oddělení ze spoluvlastnictví, nebo při jeho zrušení a vypořádání
- při zúžení a vypořádání SJM

Toto rozhodnutí se následně zapisuje do KN (deklaratorní zápis)

Když jsou byty v domě **v nájmu fyzických osob, kterým svěří předkupní právo**, nelze rozdělení podílového spoluvlastnictví na bytové jednotky provést. (dle judikatury)

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY (§ 1175 a násl. – konkrétní výčet)

= řada oprávnění typických pro vlastníka nemovité věci

- právo výlučného užívání jednotky
- právo společného užívání společných částí
- právo výlučného užívání jedné nebo více společných částí nemovitosti založené prohlášením vlastníka
- právo účasti na správě nemovitosti (zahrnující právo na informace)

V případě, že je jednotka ve spoluvlastnictví, musí se určit tzv. **společný zástupce**

- vystupuje navenek vůči osobě odpovědné za správu domu
- nemusí to být spoluvlastník jednotky

PŘEVOD VLASTNICKÉ PRÁVA K JEDNOTCE NEBO ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO PRÁVA K NÍ

= **§ 561 odst. 2** – smlouva o převodu nebo zatížení jednotky věcným právem (např. zástavním) musí mít písemnou formu a podpisy obou stran musí být na téže listině. (příkládá se k návrhu na vklad do KN)

- Podpisy je třeba úředně ověřit

Vlastnické či jiné věcné právo k jednotce se nabývá vkladem do KN, a proto je třeba ve smlouvě jednotku vymezit požadovaným způsobem (§ 8 KatZ) nebo vymezit dle § KatZ (jednotky podle starého zákona o vlastnictví bytů)

§ 1186 an. – Zvláštní ustanovení o převodu jednotek

- Převodcovy dluhy z nezaplacených příspěvků na správu domu (převodce jako ručitel?)

§ 1187 – Předkupní právo nájemce při jejím prvním převodu (pouze FO, ne PO)

§ 1188 – pravidlo typické pro bytová družstva

SPOLEČNÉ ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI

- Výše podílu je zpravidla určena poměrem podlahové plochy dané jednotky k podlahové ploše všech jednotek
 - o Mohou být určeny i jinak, nebo být změněny (§ 1161, § 1162)
 - o Významné zejména z hledisek hlasování o správě domu a pozemku, výše příspěvků na údržbu nebo rozsahu ručení za dluhy společenství vlastníků jednotek
- § 1160 odst. 1 – obecné vymezení
- § 1160 odst. 2 – konkrétní vymezení

Balkon apod. jsou také společné, ale mohou být ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky

Pro posouzení, zda jde o společnou věc či nikoli

- Kdo daný prostor může využívat (vlastník jednotky x všichni)
- Zda si daný kus hmoty může vlastník jednotky přetvořit dle své vůle (vnitřní příčka v bytě x nosná zeď/okno/balkon)
- Kdo nese náklady na jeho správu

SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Režim správy domu a pozemku se dělí podle toho, zda:

1. V domě vzniklo společenství vlastníků jednotek -> odpovědné je celé společenství
2. Nevzniklo -> odpovědnou osobou je správce

Správa domu a pozemku, vzniklo-li společenství vlastníků jednotek - § 1194 an.

Správa domu a pozemku, pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo - § 1191 an.

ZÁNİK BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ (§ 1217 an.)

- Na základě dohody spoluvlastníků o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci
- Extabulační princip – k zániku dojde zápisem do katastru
- Takto mohou zrušit bytové spoluvlastnictví i manželé, kteří mají všechny jednotky v domě v SJM

Jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

- Není ustanovení, které by přeměňovalo staré jednotky na nové
- Kogentně platí pravidlo „jeden typ vlastnictví bytů v jednom domě“

10. ÚVOD DO LIMITOVANÝCH VĚCNÝCH PRÁV

Úvod, obecně

Limitovaná VP (omezená, ohraničená VP); vhodnější terminologie než zákonný pojem „VP k věci cizí“.

LVP totiž mohou v **některých případech vznikat i na „vlastní“ věci**.

Základ úpravy v OZ: Část třetí, hlava II, díl 5, § 1240 an.

- Problém **absence úpravy „obecné části“ LVP**
- **Odvíjejí se od práva vlastnického**; nikdy nemohou poskytnout svému nositeli lepší pozici než vlastnické právo (LVP může existovat vždy jen v mezích práva vlastnického, nikoli v širším rozsahu)
- Platí pro ně **stejně principy jako pro věcná práva obecně** (§ 976-978, resp. § 979 an.)
- V určitých směrech výslovně stanoveny **zvláštní režimy** (odlišné od práva vlastnického); srov. např. § 981, 982 odst. 1

Problém existence LVP na vlastní věci

Terminologie OZ (Část třetí, hlava II, díl 5 – **věcná práva k věci cizí**)

Princip *nemini res sua servit* (nikomu neslouží jeho vlastní věc) – otázka vhodnosti pravidla a šíře jeho aplikace.

Historicky dříve platilo, ale dnes už se připouští zásahy/výjimky.

Výjimky z principu

- Obecně odůvodněny: „*Pojmově nestojí nic v cestě tomu, aby vlastník měl tatáž oprávnění z dvojího právního důvodu*“ (ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. Právník, 1925, ročník LXIV, sešit VII, s. 201 an.)
- Př. mám vlastnické právo a zřídím si k téže věci služebnost, když prodám a už nebudu vlastníkem, služebnost mi zůstane zachována.

Výslovné výjimky v OZ: § 1248, § 1257 odst. 2, § 1301 (jde o konkretizaci obecného principu nebo naopak o výjimky z opačného principu?) – důvodnost zákazu?

- Systémové řešení dle OZ?

DĚLENÍ LVP

LVP uživateli (slouží k využití hospodářské, tj. užitné funkce cizí věci)

- **Právo stavby** (institut spíše na pomezí vlastnického práva a LVP)
- **Služebnosti**

LVP zajišťovací (slouží k využití zajišťovací, tj. směnné funkce cizí věci, mají akcesorickou povahu)

- **Zástavní a podzástavní právo**
- **Zadržovací (retenční) právo**
- **Reálná břemena** (částečně uživateli, částečně zajišťovací)

Další LVP (pozn.: tato práva zákonodárce **umožňuje zřídit i jako práva oblihační**); jejich povaha v konkrétním případě plyne z právní skutečnosti, která tato práva zakládá – mají specifické funkce

- **Předkupní právo**
- **Výhrada zpětné koupě**
- **Výhrada zpětného prodeje**
- **Zákaz zastavení** (obecně zákaz zcizení či zatížení věci)

NABYTÍ A POZBYTÍ LVP

Zásadně stejné **principy jako u práva vlastnického** (např. § 560, 561 odst. 2)

- **Zvláštní pravidla pro převoditelnost a děditelnost LVP**

3 určité modality převoditelnosti u LVP

- **Nepřevoditelná (zásadně i neděditelná) LVP:** *osobní* služebnosti (§ 1265 odst. 2)
- **Samostatně nepřevoditelná LVP:** *pozemkové* služebnosti (ale přechází spolu s vlastnictvím zatížené, resp. oprávněné věci); zástavní právo (ale přechází spolu s pohledávkou, kterou zajišťuje)
- **Převoditelná (a děditelná) LVP:** právo stavby; služebnosti dle § 1265 odst. 3

OCHRANA LVP

Stejně **principy jako u práva vlastnického** (vindikační žaloba, negatorní žaloba) – přímá aplikace těchto žalob

- Srov. § 1259 pro služebnosti; jiná LVP takový výslovný odkaz nemají - ustanovení o ochraně vlastnického práva se aplikují **analogicky**

Existence více LVP na téže věci

Možnost zatížení téže věci více limitovanými věcnými právy (věcnými právy k věci cizí)

- Existence jednoho LVP **nebrání platnému vzniku a existenci** dalšího (dalších) LVP (nesprávně § 1266 pro služebnost)
- Možný simultánní či sukcesivní vznik více LVP
- Možná existence LVP **stejněho druhu** (např. více služebností na pozemku) či **různých druhů** (např. služebnost, zástavní právo a věcné předkupní právo na pozemku)

Všechna LVP **působí erga omnes** (tedy i vůči sobě navzájem); v takovém případě:

- Mezi právy **nemusí nutně existovat kolize** (všechna práva lze vykonávat bez dotčení jiných práv)
- Mezi právy **může existovat kolize** (některá práva lze vykonávat pouze s dotčením jiných práv)

Kolize zásadně nemůže vznikat mezi právy oblihačnými, resp. mezi právem věcným a oblihačným – viz dále

KOLIZE LVP

Existuje-li kolize, pak může být:

- **Částečná** (Př.: Věc má hodnotu 1 mil. Kč a je zatížena dvěma zástavními právy zajišťujícími pohledávku ve výši 600 tis. a pohledávku ve výši 500 tis.)
- **Úplná** (Př.: Věc má hodnotu 300 tis. Kč a je zatížena dvěma zástavními právy zajišťujícími pohledávku ve výši 600 tis. a pohledávku ve výši 400 tis.)

Někdy snaha zákonodárce ex ante bránit vzniku kolize

- § 1241 OZ: „Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vážne právo přičítá se účelu stavby.“
- § 30 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech: „Na zastavené nemovitě věci nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru (...)“

Možné způsoby řešení kolize

Princip pořadí (priority)

- Východisko: Rozhodující je (zásadně) **časové hledisko**, konkrétně **okamžik vzniku** toho, kterého práva (existují však modifikace tohoto východiska, kdy časové hledisko není důležité)
- Ochrana zájmu „dřívějšího oprávněného“; pozice „pozdějšího oprávněného“ je nechráněna, resp. je chráněna pouze v tom rozsahu, v němž nedochází k dotčení „dřívějšího oprávněného“

Princip redukce (proportionality)

- Snaha **omezit proporcionálně** všechna kolidující práva tak, aby bylo vyhověno zájmům všech oprávněných
- Zpravidla jen tam, kde nelze aplikovat princip pořadí (v případě stejného pořadí více práv); princip redukce jako doplnění principu pořadí

PRINCIP POŘADÍ:

- časová relace mezi více právy – neptáme se po titulu, roli hraje jenom prostý okamžik vzniku (to je základní pravidlo)
- Různé pořadí či stejné pořadí (v druhém případě se však již aplikuje princip redukce)

Právní podstata pořadí – v zahraničí různé názory

- **Součást obsahu LVP** (převažující v Něm.)
- **„Vlastnost“ či „atribut“ LVP** (převažující v Pol.)
 - o Praktické důsledky zvolené teorie? (forma právního jednání při změně pořadí, nutnost souhlasu vlastníka zatížené věci)

Modifikace obecného pravidla pořadí (nehraje roli okamžik vzniku)

**princip místa - § 981*

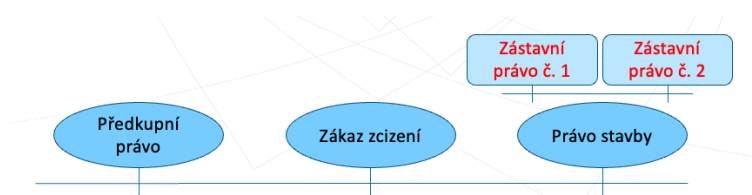
**Princip knihovního pořadí - § 982 odst. 1*

Úrovně pořadí

Pořadí na jedné úrovni



Možnost i „víceúrovňového“ pořadí



Důsledky principu pořadí

Možnost nositele „dřívějšího“ práva bránit se proti omezujícímu výkonu „pozdějšího“ práva

Různé prostředky obrany (záleží na tom, jaká práva kolidují); např.:

- **Při více zástavních právech:** plné uspokojení dřívějšího věřitele ze zástavy; pak teprve nastupuje pozdější věřitel (je-li zde hyperocha)
- **Při více službnostech** (jiných užívacích právech): negatorní (konfesorní) žaloba
- **Kolize dřívějšího zástavního práva a pozdější službnosti:**
 - o Před splatností zajištěného dluhu: negatorní žaloba zástavního věřitele (obrana před znehodnocením zástavy)
 - o Po splatnosti zajištěného dluhu: zástava přechází na nabyvatele nezatížená službností (srov. exekuční předpisy)

PRINCIP REDUKCE

(Tam, kde nelze aplikovat princip pořadí (v případech stejného pořadí více práv))

Snaha omezit proporcionálně všechna kolidující práva tak, aby bylo vyhověno zájmům všech oprávněných

- U **zástavních práv** (**proporcionální uspokojení**)
- U **službností** (neexistuje výslovné pravidlo; ovšem lze aplikovat § 1153 odst. 2); BGB – výslovná úprava kolidujících službností v § 1024, resp. v § 1060

Jiné situace stejného pořadí **obligačních** práv (popř. jiných právních pozic)

- Např. § 1782 odst. 1: „*Na základě veřejné nabídky je smlouva uzavřena s tím, kdo včas a v souladu s ní navrhovatelé nejdříve oznámí, že veřejnou nabídku přijímá. Přijme-li veřejnou nabídku současně několik osob, je smlouva uzavřena s tou, kterou navrhovatel zvolil.*“

Další myslitelné situace

- Nemohou kolidovat **vlastnická práva** (duplicitní zápisy v KN nepředstavují výjimku v tomto směru)
- Nemůže kolidovat **vlastnické právo a LVP**, resp. vlastnické právo a obligační právo (vlastnické právo je omezeno v rozsahu existence LVP, resp. OP, avšak nejde o kolizi)
- Nemohou kolidovat **obligační práva navzájem** (viz však např. § 1100)
- Nemohou kolidovat **obligační práva a LVP** – LVP má vždy přednost

Zvláštní situace – **nájem, pacht** (zákon jim přiznává absolutní účinky)

- o Kolize více nájmu (pachtů) – § 1763
- o Kolize nájmu (pachtu) a LVP – prosadí se právo, které má časovou přednost; srov. § 2221 an.

Problém vztahu hmotného a procesního

Nesoulad hmotného a procesního práva – zejm. exekučního, resp. insolvenčního

- Exekuční a insolvenční právo si pro své účely stanovuje odlišné konstrukce pořadí – zejm. **zástavních práv** (rozhodující je zde **zásadně okamžik vzniku** toho kterého práva; krom toho je zde častá preference pohledávek určitého typu bez ohledu na jejich případné zajištění zástavním právem)
- **Důsledky:** velmi detailní a sofistikovaná úprava OZ je degradována zjednodušenou úpravou exekučního a insolvenčního práva

PRÁVO STAVBY

Pojem

Užívací LVP (§ 1240 an.)

- **Výjimka z principu superficies solo cedit**
- Institut na pomezí vlastnického práva a LVP; právo umožňující stavební využití cizího pozemku
- Původně sociální důvody pro vytvoření PS (dnes již ne)

Dřívější úpravy

- Z. č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu
- § 241-259 vládního návrhu OZ 1937
- Z. č. 88/1947 Sb., o právu stavby
- § 160-165 OZ 1950

Zahraničí

- Německo (*Erbbaurecht*), Rakousko (*Baurecht*), Polsko (*użytkowanie wieczyste*)

Vymezení PS

Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít **na povrchu nebo pod povrchem pozemku** stavbu (srov. však § 3023!); nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou (např. z důvodů rekonstrukce) či dosud nezřízenou

Stavba – jen ve smyslu občanskoprávním – stavba není věc, je to součást pozemku

- Ve stavbě zřízené na základě PS mohou být vymezeny jednotky dle § 1159 (vznik bytového spoluvlastnictví)
- Jak u **podzemní stavby** se samostatným účelovým určením? (širší problém)

Zatížení pozemek

- PS může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání (např. příjezdová cesta, manipulační plocha na sousedním pozemku atd.)
- Nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičítící se **účelu stavby** (např. služebnost)
- Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit PS jen se souhlasem zástavního věřitele (zřízením PS dochází k právnímu znehodnocení pozemku, tudíž k dotčení věřitele)

Povaha PS

PS jako

- **LVP** (věcněprávní zatížení pozemku) zapsané ve veřejném seznamu (KN)
- **Nemovitá (nehmotná) věc**

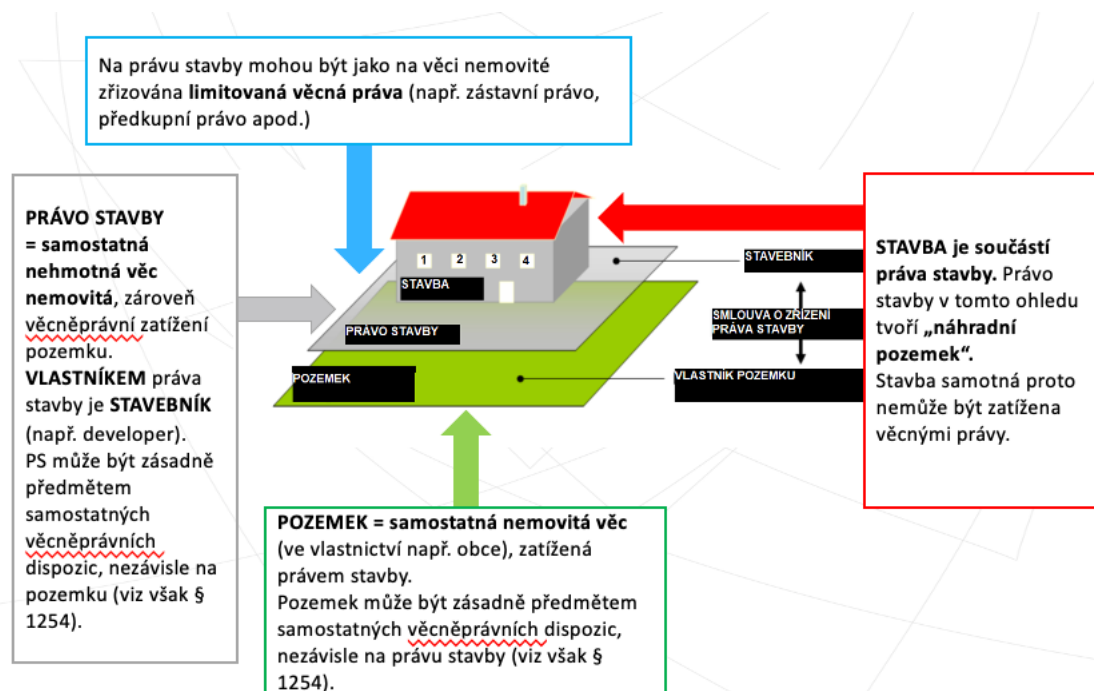
Stavba vyhovující PS je jeho **součástí**, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech (např. vindikační žaloba)

PS je **zcizitelné, děditelné, zatížitelné** právo

Jiné tituly stavebního využití cizího pozemku (služebnost, nájem, pacht aj.)

Vztah PS k jiným výjimkám z principu *superficies solo cedit*

- Problematické je zde zejména pojetí tzv. dočasné stavby dle § 506 odst. 1



Subjekty PS

Stavebník (oprávněný z PS); nikoli „stavitel“ (pojem stavebního práva)

- Kdokoli

Vlastník pozemku (povinný)

- Kdokoli
- Neexistuje žádné obecné omezení (v OZ) známé předchozím úpravám či zahraničním zákonům (např. stát, církev, obce, jiné právnické osoby veřejného práva)
- Omezení může plynout z jiných právních předpisů

Vznik PS

- 1) **Smlouva + konstitutivní zápis do KN** (intabulace)
 - a. Pozn.: minimální vymezení stavby?
- 2) **Vydržení** (dobrá víra, vydržecí doba 10, resp. 20 let)
- 3) **Rozhodnutí orgánu veřejné moci** – v OZ prakticky jen dle § 1145 (následuje **deklaratorní** zápis do KN)

Dočasnost PS

- PS nesmí být zřízeno na více než 99 let (ale lze zřídit opakovaně); minimální délka není stanovena
- Poslední den doby, na kterou je PS zřízeno, **musí být patrný z veřejného seznamu (KN)**
- Nabytí-li stavebník PS **vydržením**, nabývá je na dobu **40 let**
- Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je PS **zřízeno**, k návrhu dotčené strany **zkrátit nebo prodloužit** (§ 1244 odst. 2)
 - o Na které případy aplikovatelnost pravidla?
- Trvání PS lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za PS
- PS **nelze omezit rozvazovací podmínkou**; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní
- Samotný **zánik stavby nemá vliv na trvání PS!** Proto i zaniklá stavba může být znovu postavena na základě téhož PS

Úplatnost PS

- PS může být zřízeno jako **úplatné** či **bezuplatné**
 - o Význam: např. práva z vad; nabytí od neoprávněného (§ 984) aj.
- Úplata jako **jednorázové plnění** či **opětující se dávky** (pravidelné či nepravidelné)
- Bylo-li PS zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících se dávkách jako stavební plat („stavební činže“, „stavebné“), zatěžuje PS jako **reálné břemeno** (*ex lege*, nebo jen na základě smlouvy?)
- **Nepřihlíží se** k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na **nejisté budoucí události**; to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz
 - o Není však vyloučeno, že výše stavebního platu se bude měnit v závislosti na čase

Právní poměry z PS (obsah PS)

Co do stavby vyhovující PS má stavebník **stejná práva jako vlastník**; pokud se jedná o **jiné užívání** pozemku zatíženého PS, má **stejná práva jako uživatel** (disp.)

- Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby (jinak nemá obecnou povinnost stavět)
- Povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu (disp.); smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojištit
- Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníkovi pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě
 - o Důsledky absence souhlasu?
- Vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení PS, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení PS jen se souhlasem vlastníka pozemku
- Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k PS. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu (§ 1254)
 - Důležité! Využitím předkupního práva nedochází ke splnutí, tedy k zániku PS! Výslovná výjimka z pravidla *nemini res sua servit* (srov. i § 1248)

Zánik PS

- Vlastník stavebního pozemku dá stavebníkovi při zániku PS uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu (disp.)
- Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku PS (disp.)
- Zástavní a jiná práva váznoucí na PS postihují **náhradu** (tj. pohledávku stavebníka na náhradu hodnoty stavby)
- Koncepte zřeknutí se PS dle § 1248?
 - o Jednostranné právní jednání nebo smlouva?
 - o Důsledek: PS nezaniká (nedochází ke splnutí)! Výslovná výjimka z pravidla *nemini res sua servit*

Zánik PS před uplynutím doby trvání

- Při zániku PS předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu PS vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k PS do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu PS vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem
- Nedostatečná návaznost úpravy KatZ na OZ (není možné zapsat podmíněný výmaz PS z KN – ohrožení pro zástavní věřitele a jiné oprávněné, nabude-li někdo k pozemku věcné právo dle § 984)
 - o Faktický přístup KÚ: bez souhlasu zástavního věřitele nelze PS z KN vymazat

11. SLUŽEBNOSTI A REÁLNÁ BŘEMENA (= VĚCNÁ BŘEMENA)

Obecně o věcných břemenech; terminologie

Věcná břemena

- **Služebnosti (§ 1257 an.)**
- **Reálná břemena (§ 1303 an.)**

Služebnosti (institut římského práva – *servitutes*)

RB (institut středověkého – zejm. německého – práva)

Pojem **věcná břemena** zaveden do našeho práva v OZ 1950 (tento pojem v té době nově sjednotil a nahradil dosavadní kategorie *služebností* a *reálných břemen*)

- *Dávat (dare), konat (facere), trpět (pati), zdržet (omittere)*
- *Jsou to instituty velmi podobné, ale do značné míry odlišné*

OZ: návrat k rozlišení služebností a reálných břemen, avšak pod společným označením **věcná břemena**

- Výslovné použití pojmu VB: § 638 odst. 1, § 767 odst. 2, § 1151, § 1152, skupinový nadpis nad § 1257, § 1696 odst. 2
- Pozor na použití tohoto pojmu (vždy nad tím přemýšlet)

Všechna uvedená práva a povinnosti si ovšem oprávněný a povinný mohou dohodnout i jako obligační – smlouva však zavazuje pouze smluvní strany (§ 1759).

Věcné břemeno zatěžuje věc, a proto se povinnost plnit z věcného břemene, vztahuje na každého vlastníka zatížené věci. (stane-li se vlastníkem někdo jiný přejde na něj i povinnost plnit z věcného břemene).

Věcná břemena in personam – zřízena ve prospěch určité osoby.

Věcná břemena in rem – ve prospěch každého vlastníka jiné věci.

- Přechází na každého dalšího vlastníka věci, se kterou je spojeno (tzn. panující věc)

Povinnosti z VB tedy přecházejí s vlastnictvím zatížené věci na nového vlastníka.

Práva ani povinnosti z VB však nelze převést na jinou osobu samostatně.

- Z hospodářského hlediska umožňují VB lepší využití věci a poskytují oprávněnému i povinnému jistotu, že práva a povinnosti vzniklé nebudou ohroženy změnou vlastníka zatížené nebo panující věci.
- VB mají povahu trvalých (bydlení v domě, opírání stavby) nebo opakující se (přecházení)
- VB mohou být předmětem držby (služebnosti i vydržení)

Podobnosti a rozdíly služebností a RB

Shody: Služebnosti i RB jsou **limitovaná VP**

Funkce práva

- **Služebnost** je **užívací LVP**
- **RB** je (spíše) **zajišťovací LVP**

Obsah práva

- **Služebnost** omezuje vlastníka věci tak, že je povinen něco **trpět** či se něčeho **zdržet** (**pasivní povinnost**)
- **RB** omezuje vlastníka věci tak, že je povinen něco **dát** či něco **konat** (**aktivní povinnost**)

Zatížená věc

- **Služebnost** může vzniknout **na všech věcech**
- **RB** může vzniknout **pouze na věcech evidovaných ve VS**

Při rozlišování služebností a RB je potřeba vycházet z charakteru hlavního plnění. (I u služebnosti může být vlastník povinen něco konat – např. věc udržovat jako vedlejší povinnost)

SLUŽEBNOSTI

Vymezení

Věc může být zatížena služebností, která **postihuje vlastníka** věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného **něco trpět nebo se něčeho zdržet** (§ 1257); dvě možné povinnosti:

- **Strpění (pati)** – např. strpění přecházení přes pozemek, strpění čerpání vody ze studny
- **Zdržení se něčeho (omittere)** – např. nezastavení vyhlídky (povinnost se nechovat tak, jak bych se mohl chovat, kdyby tam ta služebnost nebyla)

Služebnost nemůže spočívat v konání.

Povinnost ze služebnosti je pravidelně trvalá či opakovaná (avšak je možná i služebnost umožňující jednorázový výkon)

- **Trvalá** (není možný opakující se výkon) – opora sousední stavby, povinnost nezastavět vyhlídku (*obligatio non altius tollendi*)
- **Opakovaná** – právo čerpání vody ze sousedovy studny, právo jízdy přes pozemek

Nelze zřídit služebnost pro jednorázový výkon -> služebnost by byla nedovolená -> neplatná.

Typy služebností

Základní rozdíl není v zákoně výslovně stanoven (srov. však např. § 1265)

Pozemková s. (*in rem*) – právo je spojeno s vlastnictvím určité jiné věci ze strany oprávněného – např. přecházení přes jeden pozemek (zatížený, povinný) za účelem dosažení pozemku jiného (panujícího) – oprávněným ze služebnosti je každý vlastník panujícího pozemku (typizovaný subjekt)

- U panující věci funguje služebnost jako tzv. *spojené právo* (důsledky)
- Změna vlastníka **panující/služebné** věci znamená změnu oprávněného/povinného
- *Jak u mov. věcí?*

Osobní s. (*in personam*) – právo není spojeno s vlastnictvím jiné věci, nýbrž slouží konkrétní (individualizované) osobě (f.o., p.o.) – např. užívání bytu určitou osobou

- Změna vlastníka **služebné** věci znamená změnu povinného
- Smrtí nebo zánikem **oprávněného** služebnost zaniká (nedědí se, není převoditelná)

Typické (pojmenované) pozemkové služebnosti

- § 1267 an. (demonstrativní výčet)
- Pododdlíl 4: *Některé pozemkové služebnosti*

Typické (pojmenované) osobní služebnosti

- § 1283 an. (demonstrativní výčet)
- Absentuje skupinový nadpis pododdlílu 5 (*Některé osobní služebnosti*)

Lze sjednat i **jiné druhy služebností, než které stanoví zákon** (ať již *in rem* či *in personam*); vždy však musí být dodržen jejich **základní obsah** (tj. povinnost něco strpět či se něčeho zdržet – vždy to musí být pasivní povinnost, na konkrétní povinnosti se mohou dohodnout).

- U VP ale princip uzavřeného výčtu věcných práv (§ 977) – rozpor je pouze zdánlivý.
- Např. služebnost okna (otevírání okna nad sousedovým pozemkem)

Smluvně je možné koncipovat **typické osobní služebnosti jako pozemkové a vice versa.**

Principy služebností

- *Nemini res sua servit* (nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc; nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci)
 - Výjimka: § 1257 odst. 2 – tzv. **vlastnická (vlastníková) služebnost** – může být zřízena i jako osobní, ne jenom jako pozemková – obecně zde není důvod proč by to nešlo
- *Servitus in faciendo consistere nequit* (služebnost nemůže spočívat v konání)
- *Servitus servitutis esse non potest* (ke služebnosti nelze zřídit služebnost) – v některých právních řádech prolomeno – když je to racionální tak to jde (případ s plody)

Ochrana služebností: § 1259 (obdobná aplikace ustanovení o ochraně vlastnického práva) – jediné ustanovení kdy se mluví o ochraně LVP – není to výjimka z obecného pravidla, ale je to **potvrzení obecná pravidla, platí i pro ostatní LVP** (jsou chráněna petitorně, služebnosti i possessorně?)

VZNIK SLUŽEBNOSTI

§ 1260 (právní tituly) - demonstrativní

- Smlouva
- Jednostranné prohlášení (§ 1257 odst. 2) – není výslovně uvedeno
- Pořízení pro případ smrti (zejm. závěť)
- Vydržení
- Rozhodnutí orgánu veřejné moci
- Zákon (*ex lege*)

Omezení zřízení služebnosti: § 1261 – je to regulováno speciálními veřejnoprávními předpisy, které to vylučují

Smlouva

Pro formu smlouvy je **důležitá povaha zatížené věci** (srov. i § 560, 561) – movitá (velmi velmi zřídka) / nemovitá

Zřizuje-li se právním jednáním služebnost **k věci zapsané ve VS**, vzniká zápisem do VS (**intabulační princip – konstitutivní zápis**)

- Vzniká-li služebnost k věci zapsané do VS na základě jiné právní skutečnosti než smlouvy (rozhodnutím orgánu veřejné moci např. - § 1145), запиše se do VS i v takovém případě (**deklaratorní zápis**)

Zřizuje-li se služebnost **k věci nezapsané ve VS**, vzniká účinností smlouvy

- **KatZ:** Je-li služebností zatížena jen část nemovité věci (zejm. pozemku při zřízení cesty), je obligatorní přílohou smlouvy geometrický plán s vyznačením rozsahu zatížení nemovité věci (pro zápis do VS); **tím není dotčen princip speciality VP (služebnost i tak zatěžuje věc jako celek)!!**
- **Oprávněný ze služebnosti musí být jasně specifikován** (vlastnictvím jiné věci nebo osobně); nelze zřizovat služebnost pro neurčité osoby nebo neurčitý okruh osob (stará judikatura připouštěla zřizovat služebnost např. pro „místní chudé“)
 - o V opačném případě neplatnost

Jednostranné prohlášení (§ 1257 odst. 2)

Forma stejná jako u smluvního zřízení; u evidovaných věcí nutný zápis do veř. seznamu

Vydržení

Na základě držby po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena (srov. § 1089 an.)

- Došlo-li k vydržení služebnosti na věci evidované v KN, запиše se po uplynutí vydržecí doby služebnost do KN (deklaratorní zápis práva, které vzniklo mimoknihovně); vkladová listina
- § 1260 odst. 2 – vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku? (**není aplikovatelné**)

Zákon (ex lege) – snad nikdy

Služebnost vzniká nepodmíněně, již samotnou účinností právního předpisu (není třeba splnění jiné právní skutečnosti)

- Nejasná právní povaha tohoto druhu služebnosti v judikatuře: srov. NS (C 1302 Sou R NS) a ÚS (Pl. ÚS 25/04) – jde vůbec o služebnosti??
- Legální služebnosti nejsou soukromoprávním institutem, nýbrž druhem **veřejnoprávního omezení** vlastníka věci **ve veřejném zájmu**
- Legální služebnosti se zásadně nezapisují do KN!

Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Jen tehdy, je-li k tomu orgán veř. moci výslovně zmocněn zákonem (avšak i zde je **přípustná analogie!**) – **princip legality**

- **Soud** – § 767 odst. 2, § 1029 odst. 2, § 1145 (následuje **deklaratorní zápis do KN**)
- **Správní orgán** – např. stavební úřad dle § 170 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon

PRÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTI (obsah služebnosti)

= **Závisí na právním důvodu vzniku služebnosti** (zejm. smlouva)

- § 1258: Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu (má-li např. někdo právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup)
- § 1258: není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší
- § 1263: oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. (dispozitivní)
- § 1264: není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku

Rozpor mezi § 1258 a § 1264? – není, § 1258 potřeba chápat jako obecné pravidlo, kdežto § 1264 k pozemkovým služebnostem.

Zákaz rozšiřování výkonu služebnosti: je-li právo chůze, nelze rozšiřovat na právo jízdy; je-li osobní služebnost zřízena pro jednu osobu, nelze rozšiřovat na další osoby – výjimky dle judikatury NS (např. manželé, děti)

Omezení zcizitelnosti služebností (§ 1265) – otázka převoditelnosti

- Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem
- Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu

- K prostoru pod povrchem (pozemku) lze zřídit (není to totiž automatické) *užívací věcná práva* (=služebnost) jako zcizitelná a dědičná

Kolize více služebností na téže věci (§ 1266)

- K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším (smysl pravidla – stanovení pořadí) – ta druhá služebnost ani nemůže vzniknout, vede to **k absolutní neplatnosti**.
- Zbytečný a napsaný nešťastně

TYPICKY (POJMENOVANÉ) SLUŽEBNOSTI (v podrobnostech učebnice, neřešeno v přednášce)

Některé typické pozemkové služebnosti (§ 1267 an.)

- S. inženýrské sítě
- Opora cizí stavby
- S. okapu
- Právo na svod dešťové vody
- Právo na vodu
- S. rozlivu
- S. stezky, průhonu a cesty
- Právo pastvy

Některé typické osobní služebnosti (§ 1283 an.) – chybí tam tento nadpis

- Užívací právo
- Požívací právo
- Služebnost bytu

ZÁNİK SLUŽEBNOSTI

Služebnost zaniká **trvalou změnou**, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (§ 1299 odst. 1)

- Např. zánikem služebné věci (sporné příklady: např. zřízení budovy zatížené služebností), ale i zánikem užitné hodnoty věci (např. vyschnutí studny; zhoršení kvality pozemku; trvalé zatopení pozemku vodou)
- **spící a obživlá služebnost*

Při **trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr** mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci **může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu** (§ 1299 odst. 2)

- **Nezaniká ex lege jako u prvního odstavce, ale zde je to důsledkem rozhodnutím orgánu veřejné moci**
- Např. trvalé snížení vodní hladiny ve studni, když oprávněný ze služebnosti má jinou možnost přístupu k vodě – např. vlastní vodovod
- Domáhat se může i oprávněný (shodně NS)

Dohoda (§ 1300 odst. 1)

- Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve VS, zanikne služebnost výmazem z VS – **princip extabulace** (jinak služebnost zaniká již účinností smlouvy)

Uplynutí doby (§ 1300 odst. 2)

- Doby, na kterou byla zřízena služebnost, lze ujednat i tak, že služebnost zanikne, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku; v takovém případě se má za to, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv.
- *lze na nějakou nejistou událost

Splynutí (§ 1301)

- **Spojením** vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě **služebnost nezaniká** (v souladu s § 1257 odst. 2)
- Nejasný dosah pravidla (jen u pozemkových služebností?) – lze analogicky aplikovat na osobní služebnosti

Smrt oprávněného (§ 1302 odst. 1)

- Osobní služebnost **zaniká smrtí oprávněné osoby**; při **rozšíření služebnosti i na dědice** se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. Nabytá-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba.

Služebnost sloužící provozu závodu (§ 1302 odst. 2)

- Slouží-li služebnost provozu závodu, **nezaniká převodem nebo přechodem závodu** nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod

Promlčení služebnosti

- § 632 a 633
- § 618 (výmaz promlčené služebnosti z KN, byla-li zřízena na věci evidované)

Jiné způsoby zániku služebnosti – lze aplikovat ustanovení o zániku závazku (dle § 11)?

- Např. výpověď ze závazku – tam to není možné např.
- Musíme se ptát jestli ta úprava je k tomu způsobilá – nejde na to automaticky odpovědět.

REÁLNÁ BŘEMENA

Vymezení – 4 aspekty

Je-li věc **zapsána do VS** (zejm. nemovitá), může být zatížena RB tak, že **dočasný (tj. každý aktuální) vlastník věci** je **jako dlužník zavázán** vůči oprávněné osobě **něco jí dávat nebo něco konat** (§ 1303 odst. 1)

Pro totéž RB lze zatížit i několik věcí (**tzv. vespolečné RB**) (§ 1303 odst. 2)

Typické rysy RB

- **Dočasnost** – narozdíl od služebnosti, která je zpravidla trvalého charakteru (z důvodu povahy obsahu RB – je to narůstající zatížení, nejsme schopni zde určit finální rozsah plnění – protože je to aktivní povinnost)
- **Vykupitelnost** – pro případ, kdy by to bylo sjednáno časově neomezené, tak to představuje ochranný prvek toho povinného
- Povinnost k **pozitivnímu (aktivnímu) jednání** ze strany vlastníka zatížené věci (*dare, facere*)

RB zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, **transformuje se právo z RB v substituční oprávnění na peněžitou náhradu**, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou věc obdobně jako při zástavním právu (hodnota věci tak zajišťuje plnění z RB)

- Velice podobné zástavnímu právu

(Historické) příklady RB

- Povinnost vlastníka pozemku chovat obecního býka
- Povinnost udržovat v řádném stavu kostel
- Povinnost poskytovat oprávněnému peníze či jiné plnění (potraviny, otop) – tzv. **výměnek** (viz. i obligační právo)

RB může být zřízeno jako **jednorázové** či jako **opakované** (viz § 1247 – právo stavby za úplatu v opětujičích se dávkách)

Časově neomezené RB může být zřízeno **jen jako vykupitelné** a podmínky výkupu musí být předem určeny **již při zřízení RB** (§ 1304) – jak, to už je na vůli stran.

Vznik RB (§ 1305)

- **Smlouva** (nutný zápis do veřejného seznamu)
- Jiné tituly si lze těžko představit.
- Vydržení? – menší část teorie to odmítá. (analogicky ustanovení o vydržení)

Záleží-li RB v opakovaném plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována **jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak jen z věci RB zatížené** (§ 1306)

Příklad: rodiče bezúplatně převedou nemovitost na svého syna, s tím, že v určité části budou bydlet a syn jim bude každý měsíc přispívat 10 tis. korun. Syn nesplní 6 splátek. Převede nemovitost.

- Nový vlastník může odpovídat za těchto 6 splátek, ale pouze z majetku RB
- Pokud nebude platit od okamžiku, kdy je vlastníkem, už odpovídá celým svým majetkem

Vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z RB.

Nedostačuje-li věc RB z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z RB neutrpěla újmu (§ 1307)

Zánik RB (§ 1308)

Platí obdobně ustanovení o zániku služebnosti.

12. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Pojem

= Zajišťovací LVP

- **Právní úprava (§ 1309-1394; dále na různých místech OZ** – např. § 1883, 1888 odst. 2, 2012, 2344 an.); + celá řada hmotněprávních předpisů
- dále **procesní předpisy** (viz dále) – velké dopady z důvodu exekučního či insolvenčního řízení proti dlužníku

Vymezení

- Při zajištění dluhu (pohledávky) zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do **ujednané výše, a není-li tato ujednána**, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy (§ 1309 odst. 1)
 - o Spíše zajištění pohledávky
 - o Zástavce – zástavní dlužník x zástavní věřitel, právo erga omnes

Smysl a účel

- Způsob **věcného zajištění** věřitele (pohledávky, resp. dluhu – srov. terminologii)
- Na věci (tzv. zástava) obligačního dlužníka či třetí osoby je zřízeno věcné právo s účinky *erga omnes*. Všechny třetí osoby jsou povinny toto právo respektovat, a to bez ohledu na to, kdo je vlastníkem zástavy
- Jedná se o primární/přednostní způsob zajištění (existují i další, např. obligační způsoby zajištění), právě že se jedná o věcné zajištění a působí erga omnes, proto je pro věřitele nejvýhodnější.

Funkce

Zajišťovací funkce

- Věřitel má cizí věc, která slouží k zajištění jeho pohledávky
- Jistota věřitele, že které se může uspokojit pro případ dlužníkova prodlení se splněním dluhu
- Jedná se o výhradní právo věřitele toho konkrétního zástavního práva, kta, až teprve z výtěžku zajištěné věci něco zbyde, mohou se z toho zajistit ostatní věřitelé, pokud toto zástavní právo nemají (**preferované postavení konkrétního věřitele**)

Uhrazovací funkce

- V případě prodlení dlužníka může věřitel **zpeněžit zástavu a uspokojit se z výtěžku zpeněžení** (tzv. náhradní uspokojení věřitele)

Principy ZP

Akcesorita/závislosti (neplatí však absolutně; řada výjimek postupem času)

= **Existenční a funkční (hospodářská) závislost ZP na zajišťované pohledávce**

1. Bez zajištěné pohledávky (primárního právního vztahu) nemůže dojít ke vzniku ZP (**výjimky** – např. zajištění budoucí pohledávky, která může vzniknout)
2. **ZP sleduje právní osud zajištěné pohledávky** (zanikne zajištěná pohledávka, zanikne zajišťovací právo)
3. **Samostatná nepřevoditelnost ZP bez současného převodu zajištěné pohledávky** (srov. § 1880 odst. 1 – postoupení pohledávky)
4. **ZP může vzniknout max. v rozsahu zajištěné pohledávky** (resp. v rozsahu menším)

Subsidiarita

- Skutečnost, že účinky ZP (hospodářský účel) mohou nastat až v okamžiku prodlení dlužníka s plněním dluhu; do té doby trvá ZP jen ve své „skryté“ podobě
- ZP nastupuje jako podpůrný (subsidiární), tj. náhradní zdroj uspokojení věřitele

Druhy (dělení) ZP dle různých kritérií

- **Na věcech movitých** (ruční ZP – *pignus*) X **na věcech nemovitých** (hypotekární ZP)
- **Posesorní ZP** (s odevzdáním zástavy) X **neposesorní** (bez odevzdání zástavy) do rukou zástavního věřitele či třetí osoby, ale i při odevzdání je stále vlastníkem
- **Simultánní (vespolné) ZP** (§ 1345) – jedna pohledávka je zajištěna na několika různých zástavách společně – vespolek
 - o (např. pro pohledávku ve výši 1 mil. Kč je zřízeno ZP na budově, pozemku a na jízdním kole); **sporné, zda jde o jedno ZP či více ZP**
 - o Při rozdělení zástavy na více nových věcí zatěžuje každou nově vzniklou věc ZP **v původní výši** (tj. 1 mil. Kč) – např. při rozdělení pozemku

Možnost dispozic s věcí zatíženou ZP

ZP na věci zásadně **nebrání vlastníkovu v dispozicích s věcí**

- Může ji zcizovat, zřizovat k ní další ZP, popř. jiná LVP (pokud kolize – princip pořadí, princip redukce)
- **Principem je však ochrana zástavního věřitele** (tedy např. zákaz poškozovat či znehodnocovat zástavu)
- § 1309 odst.2 (konkrétní projev § 1761 (zákaz zatížení či zcizení))

Terminologie (perfektně ovládat!)

- Nesprávnost na některých místech v OZ (vždy se nad tím zamyslet)

Zajištěný vztah

(Obligační) věřitel – věřitel té pohledávky, která má být zajištěna ZP

(Obligační, osobní) dlužník – dlužník věřitele, jehož pohledávka má být zajištěna ZP

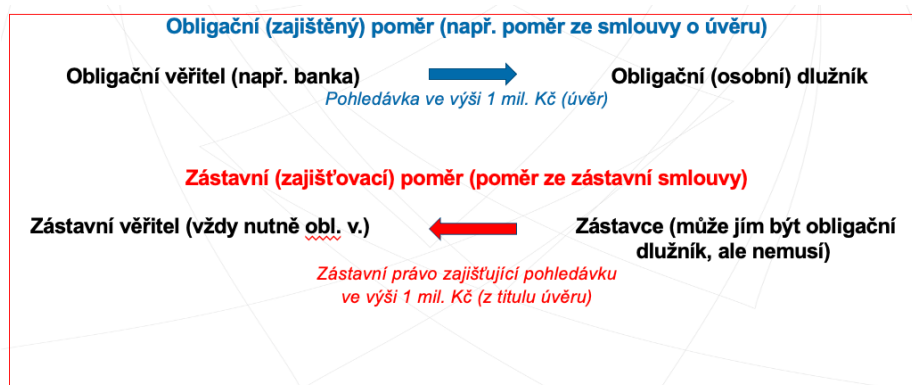
Zástavní věřitel – obligační věřitel, jehož pohledávka již je zajištěna ZP (*zástavním věřitelem je vždy bez výjimky obligační věřitel!*)

Zástavce – subjekt, který zřídil ve prospěch zástavního věřitele ZP (ten, kdo dal zástavu) – bude jím zásadně vlastník zástavy, ale není to bezvýjimečné (srov. § 1343 odst. 2);

- *zástavce zároveň nemusí být obligačním dlužníkem* (zástavu může poskytnout ve prospěch obligačního dlužníka někdo jiný)
- není vyloučeno, že takové právo zřídí i osoba, která tu věc nemá ve vlastnictví (např. zloděj, poctivý, řádný a pravý držitel, který není vlastníkem, protože neví o neplatnosti smlouvy) -> otázka jestli zástavní právo vzniklo nebo nevzniklo
- Strana zástavní smlouvy, která dává určitou věc zástavnímu věřiteli a zřizuje k ní zástavní právo

Zástavní dlužník – (skutečný) aktuální vlastník zástavy, ať již je či není zástavcem (např. ten, na něhož byla převedena zastavená věc) či obligačním dlužníkem

- Nemusí vědět ani o tom, že jeho věc byla dána do zástavy



Předpoklady vzniku ZP

- **Způsobilá zástava**
- **Způsobilá pohledávka (dluh)**
- **Způsobilý právní důvod (titulu) zřízení a vzniku**

ZPŮSOBILÁ ZÁSTAVA (§ 1310; § 1320 an.)

- Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat (prvek převoditelnosti) (§ 1310)
 - o Věc movitá i nemovitá, hmotná i nehmotná, evidovaná i neevidovaná ve VS
- *Některé věci však mají zvláštní režim* – např. letadla – § 4 an. zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- Spoluvlastnický podíl na věci (k zastavení podílu se nevyžaduje souhlas spoluvlastníků)
- Podíl v obchodní korporaci (§ 1320 an.)
- p. a zaknihovaný c. p. (§ 1328 an.)
- Účet vlastníka zaknihovaných c. p. (§ 1333 an.)
- Pohledávka (§ 1335 an.)
- **Věc hromadná (§ 1347 a 1348)**

+ odkaz na obecné principy věcných práv (jako je princip speciality)

Budoucí ZP

§ 1310 odst. 2: ZP lze zříditi i k věci, k níž **zástavnímu dlužníku** (*správně: zástavci*) vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, запиše se k ní **ZP** (*správně: budoucí ZP*), pokud s tím vlastník věci souhlasí.

- Z toho plyne, že to vlastnické právo může zříditi osoba, která tu věc ještě nevlastní (souvislost s § 1760)
- Fáze zřízení (titul), vznik vyžaduje další jednání (např. vklad do KN se souhlasem – bez souhlasu to nejde)
- „Formální předzapis“

Vazba na § 1341 odst. 1: Má-li se stát zástavou věc, k níž má **zástavnímu dlužníku** (správně: **zástavci**) vzniknout **ZP** (správně: **vlastnické právo**) teprve v budoucnu, vznikne ZP nabytím vlastnického práva **zástavním dlužníkem** (správně: **zástavcem**).

Cizí věc jako zástava (§ 1343, 1344)

Princip: zástavce může dát jako zástavu cizí věc jen se souhlasem vlastníka

Výjimka z principu *nemo plus iuris (nemo dat quod non habet)*: § 1343, 1344

- Pravidlo pouze pro věci **nevidované** ve VS (pro věci evidované se uplatní § 984, tj. princip mat. publicity)

Dá-li zástavce jako zástavu cizí **movitou** věc bez souhlasu vlastníka, vznikne ZP, je-li věc odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v **dobré víře**, že zástavce je oprávněn věc zastavit (třeba analogicky aplikovat i **na věci nemovité**)

Zastavení cizí movité věci **v zastavárenském závodu** – vlastník má právo na vydání věci vůči provozovateli zastavárenského závodu, pokud prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu (vlastník nemá povinnost zaplatit za věc náhradu)

ZPŮSOBILOST POHLEDÁVKA (dluh); § 1311

Co se vlastně zajišťuje?

- Pohledávka **existující i budoucí** (popř. podmíněná);
 - o nesprávná judikatura NS (29 Cdo 4340/2011 – odmítnutí výjimky z principu akcesority), nahrazeno – správně ÚS (I. ÚS 760/18)
- Jen pohledávka **platná**, resp. pohledávka **z platného titulu** (vč. titulu rel. neplatného)
- Pohledávka **peněžitá i nepeněžitá** (§ 1311 odst. 1, 1368 odst. 1)
- **Pohledávky naturální?** – promlčené **ano**; ty, které jsou naturální od počátku (např. § 2878), **ne**
- ZP lze zajistit pohledávku o určité výši nebo pohledávku, jejíž výši lze určit kdykoli v době trvání ZP (určitý mechanismus pro výpočet)
- ZP lze zajistit i **dluhy určitého druhu** vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli **z téhož právního důvodu**
 - o Druhově určené dluhy (pohledávky)

§ 1313 potvrzení § 510 odst. 2 - § 1513 (příslušenství pohledávky)

- Smluvní pokuta není příslušenstvím pohledávky ve smyslu § 510 odst. – je potřeba ji vždy samostatně uvést

PRÁVNÍ DŮVOD ZŘÍZENÍ A VZNIKU ZP

- **Smlouva**
- **Rozhodnutí orgánu veřejné moci**
- **Smlouva ve spojení s rozhodnutím orgánu veřejné moci**
- **Jiné právní důvody** – např. **ex lege**

SMLOUVA (§ 1312 an.)

- Smlouvou se ZP **zřizuje**, ale **vzniká zásadně až v důsledku dalších skutečností** (podobně jako u nabývání vlastnického práva)
- Ve smlouvě nutno vymezit zástavu a zajištěný dluh (právní důvod vzniku a rozsah, splatnost, popř. den vzniku)
- ZP zajišťuje i příslušenství dluhu (=příslušenství) ; smluvní pokutu jen tehdy, je-li to ujednáno (§ 1313)
- **Zakázaná ujednání ve smlouvě (§ 1315)** – doporučená literatura na konci prezentace
 - o Právní důsledky porušení? – 1, 2 odst. -> relativní neplatnost (ochrana druhé dotčené strany), 3 odst. – zdánlivost PJ
- **Zákaz zastavení (*negative pledge*)** – obrácená zástava
 - o § 1309 odst. 2 - Vazba na § 1761! – druhá věta (omezení, která mají být aplikována i v § 1309 odst. 2)
 - o Lze sjednat jako obligační (inter partes účinky) nebo věcně právní (erga omnes)

Forma smlouvy

Písemná

- **U věcí movitých (výjimka:** ústní forma postačí dle § 1314 odst. 1 – je-li mov. věc jako zástava odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě při uzavření smlouvy)
- **U nemovitých věcí evidovaných ve VS** (+ obecné principy § 560, 561)

Forma veřejné listiny (notářského zápisu) - § 1314 odst. 2

- Je-li zástavou závod či jiná věc hromadná
- Je-li zástavou nemovitá věc nevidovaná ve VS (podzemní stavba)
- Má-li ZP k movité věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav

Vznik ZP na základě smlouvy

U věcí **zapsaných ve VS** (mov. i nem.)

- Zápisem (§ 1316) – klasický intabulační princip § 1105

U **movitých věcí nezapsaných ve VS** (x § 1099)

- **Odevzdáním zástavnímu věřiteli**, popř. **třetí osobě** (§ 1317 odst. 1, 1318)
- **Označením zástavy**, tzv. znamením (§ 1317 odst. 2) – nejméně výhodný pro věřitele
- **Zápisem do rejstříku zástav NK ČR** (bez odevzdání) (§ 1319 odst. 1) – smlouva musí mít v takovém případě **formu veřej. listiny** [§ 1314 odst. 2 písm. c)] – zde je věřitel nejlépe chráněn, protože je zde vyloučena dobrá víra třetích osob
- **Pořadí - § 1371 odst. 3** – modifikuje obecný princip pořadí LVP na téže věci

U **nemovitých věcí nezapsaných ve VS, u závodu, u movité věci hromadné**

- Zápisem do rejstříku zástav (§ 1319 odst. 2)

Zvláštní pravidla o zastavení podílu v korporaci, cenného papíru nebo zaknihovaného c. p., účtu vlastníka zaknihovaných c. p. a pohledávky (§ 1320 an.)

Rejstřík zástav – exkurs

- Veden Notářskou komorou ČR
- Právní úprava – z. č. 358/1992 Sb., notářský řád
 - § 35a, § 35f an. NŘ
- Jde o **neveřejný seznam** (srov. ale § 1377 odst. 2, 3)
- Pro podrobnosti srov. <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/zastavni-smlouva/zapis-do-rejstriku-zastav>

ROZHODNUTÍ ORGÁNU VEŘEJNÉ MOCI (§ 1342)

Zřizuje-li se ZP rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká ZP vykonatelností rozhodnutí, ledaže je v něm stanovena doba pozdější

- U evidovaných věcí zásadně následuje zápis do VS (deklaratorní)

Př.: soudcovské ZP na nemovité věci (§ 338b an. OSŘ)

- Vzniká proti vůli zástavce na žádost věřitele jako způsob výkonu rozhodnutí dle OSŘ
- Věřitel musí soudu označit nemovitost dlužníka (zástavce), k níž má být ZP zřízeno a doložit, že je v dlužníkově vlastnictví a dále prokázat vykonatelné rozhodnutí soudu (exekuční titul) na peněžité plnění proti dlužníkovi
- ZP zde vzniká již samotným nařízením výkonu rozhodnutí (do VS se zapisuje **deklaratorně**)

JINÉ TITULY ZŘÍZENÍ A VZNIKU ZP

- Smlouva ve spojení s rozhodnutím orgánu veřejné moci – např. § 1696 odst. 1 a 2, druhá věta (otázka dohody dědiců)
- Zákon (vznik ZP *ex lege*) – např. § 2344

Rozsah ZP (§ 1346 an.)

- **§ 1346:** ZP se vztahuje na zástavu, na její **přírůstek i příslušenství**, ledaže zástavní smlouva určí něco jiného. **Z plodů a užitků** se zástavní právo vztahuje jen na ty, které nejsou odděleny. Je-li zastavena pohledávka, náleží zástavnímu věřiteli i **každé právo**, které pohledávku zajišťuje
 - § 1881
- **§ 1347/§ 1348:** Zástava **hromadné věci** (koncepte tzv. *plovoucí zástavy*) – hromadná věc není věcí v právním slova smyslu
 - Mění se obsah množiny, té hromadné věci
 - Určité riziko pro věřitele (vyčerpání té imaginární množiny)
- **§ 1350 an.:** Přeměna zástavy na novou věc; spojení zástavy s jinou věcí; spojení dvou či více zástav; rozdělení zástavy
 - Otázka, zda je to rozdělitelné nebo ne – podobně jako u § 1350 odst. 2, druhá věta

Práva a povinnosti ze ZP

Závisí zejména na obsahu smlouvy, jinak se aplikuje zákon

Práva a povinnosti **před splatností zajištěné pohledávky** (záleží na předmětu zástavy a na tom, kdo zástavu opatruje)

- Pokud **zástavní dlužník** (§ 1353) – povinnost zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele (případně povinnost doplnit zástavu) - § 2017 (obecnější - jistota)
- Pokud **zástavní věřitel** (§ 1356) – je oprávněn mít zástavu u sebe a povinen pečovat o ni jako řádný hospodář; užívat ji může pouze se souhlasem zástavního dlužníka
- Pokud **třetí osoba** (§ 1357) – nesmí ji užívat nebo umožnit její užití jinému

Výkon (realizace) ZP

- Postup po splatnosti zajištěného dluhu (x fáze před splatností pohledávky)
- Možnost **náhradního uspokojení** – pouze právo, nikoli povinnost věřitele (může jít i cestou soudní žaloby, kdy bude zahájeno exekuční řízení, a ve finále bude věřitel uspokojen z jiného majetku, než ze zástavy)

3 možnosti realizace (zpeněžení) zástavy (§ 1359)

1. Způsobem, na němž se zástavní věřitel dohodl se zástavcem, resp. zást. dlužníkem
2. Soudní prodej zástavy (§ 353a an. ZZŘS a § 338a OSŘ)
3. Prodej ve veřejné dražbě (z. č. 26/2000 Sb.; **od 1. 1. 2025 z. č. 250/2023 Sb.**)

Realizace ZP dle smlouvy

Realizace způsobem, na němž se zástavní věřitel dohodnul se zástavcem, resp. zást. dlužníkem;

- nutná písemná forma smlouvy.

Možnosti

1. Prodej „z volné ruky“
 - o Zásadně si může vybrat kupce a cenu, ale určité omezení zde jsou (zejm. obvyklá cena apod.)
 - o Podrobná **ochranná pravidla zejm. ve prospěch vlastníka zástavy** (§ 1360 an., zejm. **§ 1365**)
2. Dražba mezi předem omezeným okruhem účastníků (odlišné od obecné veřejné dražby) – snížená transparentnost
3. Propadnutí zástavy do vlastnictví zástavního věřitele za podmínek § 1315 odst. 2 písm. b)
4. Uspokojení věřitele z plodů (užitků) zástavy za podmínek § 1315 odst. 2 písm. c)

Ochranná pravidla

§ 1360 – měl by platit princip dobrá víra očisťuje

§ 1361 – splatnost dluhu je vázána na výzvu

§ 1362 – zvýšená ochrana zástavního dlužníka

§ 1363 – omezení dispozičního oprávnění zástavního dlužníka, druhá věta představuje výjimku

§ 1364 – lhůta

§ 1937 odst. 1 – zástavní dlužník může plnit za obligačního dlužníka (-> **§ 1368 odst. 2**) – subrogace (**§ 1937 odst. 2**)

Pokud zástavní věřitel a zástavní dlužník (zástavcem) nebyla sjednána žádná dohoda o zvláštní realizaci zástavního práva -> 2 možnosti (veřejná dražba, soudní prodej)

Soudní prodej zástavy (2. fáze prodeje)

1. fáze: Žaloba zástavního věřitele proti zástavnímu dlužníkovi o **nařízení prodeje zástavy** (§ 353a an. ZZŘS) – důsledek: usnesení o nařízení prodeje zástavy (soud nařídí prodej zástavy, **doloží-li zástavní věřitel zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě a kdo je zástavním dlužníkem** – § 358 odst. 1)

2. fáze: (realizační) Dle vykonatelného usnesení o nařízení prodeje zástavy lze na návrh věřitele **nařídít výkon rozhodnutí prodejem zástavy** (§ 338a OSŘ) – užití ustanovení o výkonu rozhodnutí movitých věcí a nemovitostí

- Zást. věřitel v tomto případě **nemusí mít exekuční titul** na peněžitě plnění!

Prodej zástavy ve veřejné dražbě

- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (**od 1. 1. 2025 z. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách**)
- Zde jde o tzv. **nedobrovolnou dražbu**
- Dražba se provádí na návrh dražebního věřitele (tím je zástavní věřitel)
- Pro provedení dražby **musí mít zástavní věřitel exekuční titul** (srov. § 36 odst. 1)

Pravidla OZ o rozdělení výtěžku (§ 1368)

OZ: obecná pravidla (jsou modifikována procesními, popř. insolvenčními předpisy)

- Z výtěžku zpeněžení zástavy se hradí pohledávka včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo
- Úhradou pohledávky ze zpeněžené zástavy **vznikají zástavnímu dlužníku stejná práva, jako by dluh splnil sám** (tzv. **zákonná subrogace** – zástavní dlužník má nárok na náhradu proti obligačnímu dlužníkovi; srov. § 1368 odst. 2, § 1937 odst. 2) – viz. výše
 - Zástavce tak dělá v zájmu ochrany zástavy x regres při zpeněžení zástavy
 - Hyperocha se vrací zástavnímu dlužníku

Výkon ZP při více zástavních (§ 1371 an.)

- Detailní „technická“ pravidla

- **Řešení kolize:** kombinace **principu priority** a dále toho, **jakým způsobem jednotlivé ZP vzniklo** (srov. § 1371 odst. 3) – odst. 3 odlišné od obecných pravidel
- § 1372: možnost změn pořadí kolidujících ZP
- § 1373: informační povinnost
- § 1374, 1375: naložení s výtěžkem zpeněžení zástavy
 - Pokud na ostatní zástavní věřitele nezbude, jejich pohledávky jsou nezajištěné
 - Může se stát a stává se, že ten poslední v pořadí ze zástavních věřitelů bude mít nejdříve splatnou tu pohledávku – pro tyto případy § 1375
 - **Pouze hmotněprávní úprava (je modifikována dalšími procesními předpisy)**

ZÁNİK ZP (§ 1376 a násl.)

ZP zaniká zánikem zajištěného dluhu, a to jakýmkoli způsobem (splnění, prominutí dluhu apod.) – **důsledek principu akcesority ZP**

ZP zanikne, ale pohledávka trvá

- Zanikne-li zástava
- Vzdá-li se zástavní věřitel ZP
- Vráť-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi (ale ne všechno vrácení)
- Složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci (vyplacení zástavy)
- Uplyne-li doba, na niž bylo ZP zřízeno

ZP zanikne i tehdy, nabyla-li další osoba k zastavené věci vlastnické právo v dobré víře, že věc není zatížena ZP. To neplatí, je-li ZP zapsáno v RZ nebo ve VS (**§1107 = § 1377 odst. 2 – jsou zde ale odlišnosti v některých případech**)

UVOLNĚNÉ ZP (Uvolněná zástava) (§ 1380 a násl.)

- Uvolní-li se zástava zánikem ZP a není-li ve VS zápis o ZP ještě vymazán, považuje se ZP za uvolněné a vlastník věci může spojit uvolněné ZP s jiným dluhem, **který nepřevyšuje původní dluh**
- Požádá-li o to vlastník, zapíše se do veřejného seznamu, že je ZP uvolněné a že zajištění původního dluhu pomínulo, prokáže-li zánik ZP listinou potvrzenou zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou
- Nezajistí-li vlastník uvolněným ZP jiný dluh do deseti let od zápisu uvolnění ZP, jeho právo učinit tak zaniká
- Nezajistil-li vlastník uvolněným ZP nový dluh, nepřihlíží se po zpeněžení zástavy k uvolněnému ZP při rozdělení výtěžku

ZÁMĚNA (KONVERZE) ZP (§ 1385 a násl.)

Rozdíl: toto je za trvání

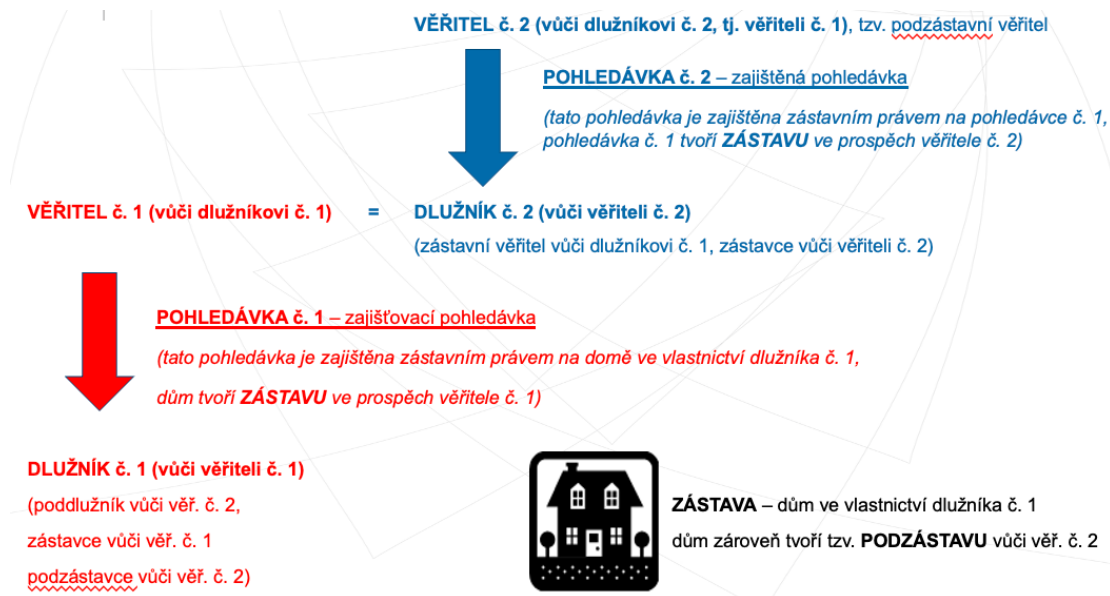
Bylo-li ZP zapsáno do VS, může vlastník věci žádat, aby v pořadí ZP váznoucího na věci a k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, bylo zapsáno ZP pod podmínkou, že do roka po zápisu nového ZP bude staré ZP vymazáno.

- Jde o případ, kdy mám zapsána dvě zástavní práva

O výmaz starého ZP může žádat vlastník věci nebo věřitel, v jehož prospěch má být nové ZP zřízeno. Neučiní-li tak s úspěchem do roka, zanikne nové ZP uplynutím této doby. Příslušný orgán veřejné moci nové ZP **vymaže i bez návrhu** spolu se všemi zápisy, které se k němu vztahují

Podzástavní (nadzástavní) právo (§ 1390 an.) - složitější

- Vzniká zastavením pohledávky zajištěné ZP (zastavení „na druhou“)
- Ke vzniku PZP není třeba souhlasu zástavního dlužníka (vlastníka zástavy)
- Účinky PZP vůči vlastníku zástavy nastávají
 - o Bylo-li mu doručeno oznámení o jeho vzniku, nebo
 - o Je-li zástavou věc, k níž vzniká ZP zápisem do RZ nebo zvláštního VS, zápisem do tohoto seznamu; tímto zápisem podzástavní právo vzniká
- Podzástavní věřitel se může domáhat uspokojení z podzástavy místo podzástavce, jakmile je dluh zajištěný podzástavním právem splatný
- Přiměřená aplikace ustanovení o ZP



13. ZADRŽOVACÍ PRÁVO

Pojem (§ 1395 an.)

= Zajišťovací LVP (účel stejný jako u ZP – ve srovnání s ním však existují některé rozdíly)

- Způsob věcného zajištění věřitele s **preferencí oprávněného před jinými věřiteli, a to i zástavními** (§ 1398) – **tzv. superpriorita ZadP**
- ZadP má funkci **zajišťovací i uhrazovací** (věřitel může zpeněžit zadrženou věc způsobem dle § 1359 an. – analogické užití ustanovení o výkonu ZP)
- V praxi nepříliš využívaný institut (v důsledku toho absentuje rozsáhlejší judikatura vysokých soudů)

Úprava v OZ

- Obecná (§ 1395 an.)
- Zvláštní (např. § 1015); podpůrně se aplikují obecná ustanovení o ZadP

Kdo má povinnost vydat **cizí movitou** věc, kterou má u sebe, může ji **ze své vůle zadržet** k zajištění **splatného dluhu** osoby, jíž by jinak měl věc vydat

- Tato osoba nemusí být nutně vlastníkem věci – např. nájemce dá pronajatou movitou věc do opravy (srov. i rozhodnutí NS, sp. zn. 21 Cdo 2265/2005)
- *Pokud dlužník není vlastníkem, má proti němu ZadP vždy účinky?*

ZadP lze vykonat i k zajištění **dosud nesplatného dluhu** (§ 1395 odst. 2)

O jaký dluh se může (musí) jednat? Je možný i jiný dluh než ten, který souvisí s danou věcí?

- Převažující názor – jakékoli pohledávky kterou má ten zadržovatel vůči té druhé osobě

Vznik

ZadP vzniká jednostranným právním jednáním zadržovatele, jímž vyjadřuje vůli zadržet věc (zadržením movité věci)

- **Právo zadržet věc** (nikoli ZadP jako takové) **vzniká** v okamžiku, kdy je zde povinnost vydat cizí movitou věc a současně je zde splatný dluh osoby, jíž by jinak měla být věc vydána (viz předchozí snímek)

Nevyžaduje se smlouva ani jiná další právní skutečnost

Omezení možnosti zadržet věc (§ 1396)

- Zadržet cizí věc nesmí ten, **kdo ji má u sebe neprávem**, zejména zmocnil-li se jí násilně nebo lstí, ani ten, komu bylo uloženo, aby s ní naložil způsobem neslučitelným s výkonem ZadP; to neplatí, měl-li věc u sebe v době zahájení insolvenčního řízení, ve kterém se řeší úpadek nebo hrozící úpadek dlužníka

Povinnosti zadržovatele (§ 1397)

- Kdo zadržel cizí věc, vyrozumí dlužníka o jejím zadržení a jeho důvodu. Má-li věřitel věc u sebe na základě smlouvy uzavřené v písemné formě, vyžaduje i vyrozumění písemnou formou.
 - Pouze sekundární povinnost
- Věřitel je povinen pečovat o zadrženou věc **jako řádný hospodář** a má proti dlužníku **právo na náhradu nákladů jako řádný držitel**. **Užívat** zadrženou věc může věřitel **jen se souhlasem** dlužníka a způsobem pro dlužníka neškodným.

Uspokojení věřitele (§ 1398) – to nejdůležitější

Věřiteli, který zajistil svou pohledávku ZadP, náleží z výtěžku zpeněžení zadržené věci **přednostní uspokojení** před jiným věřitelem, a to i věřitelem zástavním. Pro zpeněžení zadržené věci věřitelem **platí obdobně § 1359**

Zánik ZadP (§ 1399)

- Zánikem zajištěné pohledávky (dluhu), a to jakýmkoli způsobem (splnění, prominutí dluhu apod.)
- Zánikem zadržované věci
- Vzdáním se ZP jednostranně věřitelem či dohodou s vlastníkem
- Dostane-li se věc trvale z moci věřitele (např. ji ztratil)
- Dáním jiné dostatečné jistoty věřiteli

