

**Vzdělávání úředníků státní správy a
samosprávy v oblasti nového soukromého
práva a doprovodné legislativy,
reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00021**

**Projekt je financován z Evropského sociálního
fondu prostřednictvím Operačního programu
Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního
rozpočtu ČR.**



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

Hospodaření obcí a krajů



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Obsah

- Věci v právním smyslu dle NOZ
 - Nemovité věci
- Věcná práva
 - Veřejné seznamy
- Vlastnické právo („VP“)
 - Omezení VP (sousedská práva)
 - Nabývání VP (nabytí od neoprávněného, nález zvířete, přivlastnění)
- Věcná práva k věcem cizím
 - Právo stavby
 - Věcná břemena
- Majetkoprávní jednání obce

Věc v právním smyslu

§ 489 a násl. OZ



Věc v právním smyslu

- **§ 489: Vše co je odlišné od člověka a slouží potřebě lidí**

- Věc v právním smyslu \neq věc v reálném světě

- Široké pojetí věci v právním smyslu

- Věcí je např. pohledávka (nehmotná věc) ...

- negativní vymezení věci

- Člověk (§ 489)

- Zvíře (§ 494)

- Problematika součásti věci (§ 505, 506)

Dělení věcí dle OZ

- Movité (židle) x nemovité (pozemek)
- Hmotné (stůl) x nehmotné (ochranná známka)
 - Srov. § 979 OZ
- Zastupitelné (písek) x nezastupitelné (vzácný obraz)
 - Srov. Zápůjčka (§ 2390 OZ)
- Zuživatelné (rohlík) x nezuživatelné (automobil)
 - Srov. Výpůjčka (§ 2193 OZ)

Nemovitě věci

- NOZ znovuzavádí zásadu superficies solo cedit
 - § 506 : ***Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení ...***
 - K § 506 se úzce váže § 1023
 - nutno vykládat jako: „vlastník pozemku může vyloučit jakékoli zásahy do jeho vlastnické sféry ať už takové zásahy směřují pod povrch, na povrchu či nad povrchem pozemku“
 - Omezení
 - » důležitý důvod
 - » veřejnoprávní předpisy

Superficiální zásada

- Dochází k opuštění zásady právního oddělení stavby a pozemku
 - **návrat k superficiální zásadě**
- Implementace superficiální zásady do právního řádu
 - Stejný vlastník pozemku i stavby ke dni nabytí účinnosti OZ → stavba se stává součástí pozemku
 - Rozdílný vlastník pozemku a stavby ke dni nabytí účinnosti OZ → založeno vzájemné (zákonné předkupní) právo
 - Další situace řeší přechodná ustanovení § 3054 a násl.

Nemovitě věci dle OZ

1. Pozemky (§ 498)
2. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498)
3. Věcná práva k 1 a 2 (§ 498)
4. Práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon (§ 498)
5. Věci, o nichž jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a zároveň je nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty (§ 498)
6. Jednotka (§ 1159)
7. Stavby, které se nestaly součástí pozemku (§ 3055)
8. (Dočasná stavba, inženýrské sítě, stroj upevněný na pozemku)

Veřejné seznamy

§ 980 a násl. OZ



Veřejné seznamy

- Seznamy zřízené za účelem evidence určitých objektů a práv k nim
- jsou veřejně přístupné
- Funkce
 - Evidenční
 - Informační
 - Ochranná
- Katastr nemovitostí, plavební rejstřík, letecký rejstřík, rejstřík ochranných známek ...

Veřejné seznamy

- **Nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného ve veřejném seznamu (§ 980)**
 - Údaje ve veřejném seznamu slouží jako východisko při nakládání s věcmi ve veřejných seznamech zapsanými
- **Domněnky správnosti a úplnosti zápisů ve veřejných seznamech (§ 980)**
- **Absolutní ochrana dobrověrného nabyvatele (§ 984)**
 - Dobrověrný nabyvatel nabývá **věcné právo – typicky vlastnické**
 - » řešení otázky nesprávného (neodpovídajícímu skutečnosti) zápisu ve veřejném seznamu
 - » Střet ústavních principů (ochrana vlastnictví x ochrana dobré víry)

Veřejné seznamy

§ 984 Podmínky uplatnění ochrany dobrověrného nabyvatele (účinnost od 1.1. 2015):

1.stav zapsaný ve VS není v souladu se skutečným

stavem (např. případ odstoupení od smlouvy, absolutně neplatná smlouva, podvodné jednání)

2.Nabytí věcného práva: (např. vlastnické právo)

- za úplatu
- v dobré víře
- od osoby k tomu oprávněné podle tohoto stavu

Ochrana skutečného vlastníka

- **Poznámka spornosti („PS“) zapsaná v veřejném seznamu**
 - vylučuje dobrou víru nabyvatele
 - § 985 Právní důvod odpadl
 - Např. došlo k odstoupení od smlouvy
 - » Postup: (1) podání žaloby na soud (2) následně zapsání PS
 - § 986 Právní důvod nikdy neexistoval
 - Např. absolutně neplatná smlouva (také podvodné jednání)
 - » Postup: (1) zapsání PS (2) podání žaloby na soud, (3) doložení žaloby na KN
 - » Pro zpětné účinky PS třeba dodržet lhůty v § 986

Věcná práva

§ 979 a násl.



Vlastnické právo

§ 1011 a násl.



Obsah vlastnického práva

- V mezích právního řádu se svým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit
- Zahrnuje:
 - Věc držet
 - Věc užívat
 - Věc požívat
 - Věc zničit
 - Věc nakládat s věcí
 - Vzepřít se neoprávněnému zásahu
 - ...

Omezení vlastnického práva

- NOZ slouží jako obecný právní předpis
 - Stanoví-li zvláštní předpis jinak, použije se zvláštní právní předpis (např. vztah § 1020 a stavebních předpisů)
- Omezení vlastnické práva dle OZ
 - Sousedská práva (§ 1013)
 - Další omezení vlastníka (§ 1014 – 1037)

Sousedská práva

- **Ochrana proti imisím**
- Imise
 - jakýkoliv element mající původ na pozemku jednoho vlastníka s účinky na pozemek druhého
 - Přímé (úmyslné) - zakázané vždy
 - Nepřímé - zakázány pokud
 - » podstatně omezují obvyklé užívání pozemku
 - » Jsou nepřiměřené místním poměrům

Další omezení

- § 1014 cizí movitá věc / cizí zvíře na pozemku
- § 1016 plody spadlé na sousedův pozemek
- § 1017 stromy v blízkosti sousedova pozemku
- § 1018, 1019 Úprava pozemku

Další omezení

- § 1020 zdržení se zřizování staveb v blízkosti pozemku
- § 1021 umožnění sousedovi vstoupit na pozemek
- § 1022 užití sousedova pozemku při stavebních úpravách

Další omezení

- § 1023 omezení vlastníka v užívání jeho pozemku
- § 1024 rozhrady
- § 1027 povinnost oplotit pozemek
- § 1028 určení hranic mezi pozemky
- § 1029 nezbytná cesta
- § 1037 použití věci bez souhlasu vlastníka

Nabývání vlastnického práva

- Původní
 - Vyrobení věci
 - **Přivlastnění**
 - **Nález**
 - Přirozený přírůstek
 - Umělý přírůstek
 - Vydržení
- Odvozené
 - Převod
 - **Nabytí od neoprávněného**
 - Přechod

Nabytí od neoprávněného

- Věci evidované ve veřejném seznamu § 984 a násl.
- Věci nezapsané ve veřejném seznamu § 1109 a násl.
 - Kvalifikovaná skupina (§ 1109)
 - Presumuje se dobrá víra nabyvatele
 - Ochrana bez ohledu na to, jak se nabyvatel k věci dostal
 - Např. nabytí od podnikatele za při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku
 - Nekvalifikovaná = sběrná kategorie (§ 1111)
 - nabyvatel musí prokázat dobrou víru
 - Původní vlastník neprokáže pozbytí ztrátou/činem povahy úmyslného TČ
 - Např. koupě auta od známého
 - + Speciální skupina – požitě movité věci nabyté (za úplaty) v bazarech, zastavárnách atd. (§ 1110)
 - nabyvatel musí prokázat dobrou víru
 - původní vlastník neprokáže, že mu věc byla odňata svémocně/ věc pozbyl ztrátou



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Přivlastnění

- § 1045 - **Věc ničí** si může každý přivlastnit
 - Věc ničí (pouze věc movitá nebo zvíře)
 - věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet
- věc ztracená nebo věc ničí???
 - Má se za to, že nalezená věc není opuštěná
 - Každý si chce podržet své vlastnictví

Přivlastnění

- Movitá věc
 - Domněnka opuštěné věci (§1050 odst. 1)
 - Nevykonávání vlastnických práv po dobu 3 let = opuštění věci
 - Fikce opuštěné věci (§1050 odst. 1)
 - Pokud zřejmě nepatrná hodnota považuje se za opuštěnou bez dalšího

Přivlastnění

- Nemovitá věc
 - Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu
 - **NV může vlastník opustit ale nikdy nebude věcí ničí**
 - Domněnka
 - Opuštěná je nemovitá věc pokud vlastník nevykonává VP po dobu 10 let

Nález

- Povinnosti (§ 1051 a násl.)
 - povinnost nálezce vrátit 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
 - zjistí-li obec vlastníka sama, oznámí mu nález a vyzve k vyzvednutí
 - obec rozhodne o úschově nálezu (buď přímo u obce či u nálezce, popř. jiné osoby – skladovatel)

Nález

- Nález, který se nehodí k úschově může obec prodat ve veřejné dražbě (pro výtěžek platí totéž co pro nález)
 - Nelze uschovat bez patrné škody
 - Lze uschovat ovšem pouze s nepřiměřenými náklady
- Neprodejná věc
 - obec naloží libovolným způsobem (to neplatí o věcech, které jsou nepochybně výjimečné – unikáty, popř. které mají hodnotu)

Nález

- Kdo může nabýt vlastnické právo (oprávněná osoba)
 - Nálezce
 - Jiná osoba (komu je věc svěřena)
 - Obec
- Lhůty určující vztah mezi vlastníkem a oprávněnou osobou:
 - Do 1 roku – obec / nálezce / jiná osoba vydá věc bez dalšího
 - Od 1 do 3 let – obec / nálezce / jiná osoba nakládá s věcí jako poctivý držitel (§ 996 NOZ)
 - Uplynou-li 3 roky – obec / nálezce / jiná osoba nabývá vlastnické právo



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Nález

- Nálezné
 - Primárně nárok nálezce vůči vlastníkovi
 - 10 procent z ceny nálezu (z ceny obvyklé)
 - Slušné uvážení pokud jde o věc mající hodnotu jen pro vlastníka
 - Pokud vlastnické právo nabude obec, přechází na ni povinnost zaplatit nálezné

Nález zvířete

- Zvláštní postup pro zvířata „domácí mazlíčky“ (OZ = k zájmovému chovu)
 1. Zvíře zůstalo u nálezce, který neprohlásí, že nechce nabýt VP
 - nabude po 2 měsících od vyhlášení
 2. Nálezce prohlásí, že nabýt VP nechce a obec odevzdá zvíře do útulku
 - Nikdo se nepřihlásí do 4 měsíců – útulek může volně nakládat = může najít nového majitele
 3. Zvíře zůstane u obce
 - Lhůty dle obecné úpravy

Věcná práva k cizím věcem

Právo stavby § 1240 a násl.



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Právo stavby

§ 1240 a násl.



Právo stavby

- Právo, jehož součástí je stavba
 - Obsahem je právo mít stavbu na cizím pozemku
- „Doplnění“ superficiální zásady
- PS = věc nemovitá (zapisuje se do KN)
 - Lze převádět, dědit, zatížit
- Lze zřídit
 - Ke stavbě, která má teprve vzniknout
 - K existující stavbě

Právo stavby

- Dočasnost – max. 99 let
- Úplatnost – stavební plat (reálné břemeno)
- Práva a Povinnosti (dispozitivní úprava)
 - Stavebník stejná práva jako vlastník
 - Jiné užívání pozemku jako poživatel
 - Může brát plody
 - Nemůže poškozovat
- Zánik PS
 - Náhrada za stavbu = $\frac{1}{2}$ hodnoty stavby v době zániku

Právo stavby

- Praktický význam
 - Dočasné využití pozemku
 - stavby průmyslového a obchodního určení s plánovanou životností několik desítek let
 - Investiční záměry na omezené časové období



Věcná břemena

§ 1257 a násl.



Věcná břemena

- Věcná práva k věci cizí omezující vlastníka v tom, že je povinen
 - Něco strpět, něčeho se zdržet (= **služebnosti**)
 - Něco dát, něco konat (= **reálná břemena**)

Služebnosti

- Povinnost něco strpět či zdržet se něčeho
- Zatížena může být věc movitá i nemovitá (novinka)
- Třídění
 - In rem – spojená s věcí (přechází na dalšího vlastníka věci - oprávněného)
 - In personam – spojená s osobou (nepřechází na dalšího vlastníka)

Služebnosti

- Novinka – vlastnická služebnost (§ 1257 odst. OZ)
 - Výjimka ze zásady, že nikomu nemůže sloužit věc cizí
 - Aplikace pouze na pozemkovou služebnost

Reálná břemena

- Povinnost něco dát, něco konat
- Zatížena může být jen věc zapsaná ve veřejném seznamu
 - Př. Stavební plat u práva stavby
 - Povinnost platit (dát) úplatu v opětujících se dávkách

Majetkoprávní úkony ÚSC

§ 38 a násl. zákona o obcích

§ 17 a násl. zákona o krajích

Hospodaření obcí

- ÚS

- transparentnost je základním požadavkem pro hospodaření obcí
- postup obce nesmí vyvolávat žádné pochybnosti

- MV

- v pochybnostech vždy zvolit přísnější postup

Věcný záměr

- § 39 ZoObZř – cílem je transparentní nakládání s majetkem
- 2 podmínky:
 - Obec činí „**kvalifikovanou dispozici**“ s obecním majetkem
 - prodej, směna, darování, pronájem, výpujčka
 - Předmětem „kvalifikované dispozice“ je **věc nemovitá**

Problematické aspekty dle OZ

- Zveřejnění záměru ano či ne
 - Právo stavby
 - Obec jako stavebník
 - Obec jako zřizovatel
 - Pacht
 - Věcná břemena (k nemovitým věcem)
 - Jsou nemovitou věcí !!!
 - Práva zřízená jako věcná (k nemovitým věcem)
 - Jsou nemovitou věcí !!!

Věcný záměr

- Následky porušení právní úpravy o záměru
 - Nezveřejnění – absolutní neplatnost
 - Nedodržení doby 15 dnů – absolutní neplatnost
 - Neurčitost, nesrozumitelnost – absolutní neplatnost
 - Nedodržení podmínek stanovených v záměru- absolutní neplatnost