

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



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

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



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Věcná práva



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Pojem

- V subjektivním smyslu - **soukromé, absolutní právo majetkového charakteru, jehož předmětem je věc** v právním smyslu
- V objektivním smyslu - **soubor právních norem upravující množinu společenských vztahů, jejichž předmětem je věc** v právním smyslu

# Pojem

- **Iura in rem**
- **Pojetí věci – široká koncepce**
  - vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí
  - hmotné i nehmotné (židle, pohledávka nebo právo stavby)
- **Přímé (bezprostřední) panství nad věcí**
- Věcná X obligační práva – platí **opačné principy**
  - VP vztah osoby k věci
  - OP vztah dvou či více osob navzájem
- Smlouva je **nejčastějším titulem** zakládajícím VP

# Pojem

- § 979 - ustanovení o VP se použijí na věci hmotné i nehmotné, **na práva** však jen potud, **připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného**
- Vazba na **široké pojetí** věci
- Zejména u **práv obligačních** bude aplikace téměř vyloučena (opuštění nebo nálezh pohledávky)
- Ne všechna VP mohou vznikat rovnocenně na všech věcech
  - držba
  - vlastnické právo
  - právo stavby
  - věcná břemena
  - zadržovací právo

# Přehled právní úpravy

## 3. část NOZ „Absolutní majetková práva“ (§ 976-1720)

### Hlava I Všeobecná ustanovení (§ 976-978)

### Hlava II Věcná práva (§ 979-1474)

Díl 1 Obecná ustanovení (§ 979-986)

Díl 2 Držba (§ 987-1010)

Díl 3 Vlastnictví (§ 1011-1114)

Díl 4 Spoluvlastnictví (§ 1115-1239)

Díl 5 Věcná práva k cizím věcem (§ 1240-1399)

*Oddíl 1 právo stavby (§ 1240-1256)*

*Oddíl 2 věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) (§ 1257-1308)*

*Oddíl 3 zástavní právo (§ 1309-1394)*

*Oddíl 4 zadržovací právo (§ 1395-1399)*

Díl 6 Správa cizího majetku (§ 1400-1474)

### Hlava III Dědické právo (§ 1475-1720)

# Systematické rozdělení

- **Věcná práva k věci vlastní X věci cizí**
- **K věci vlastní:**
  - držba
  - vlastnictví
- **K věci cizí:**
  - právo stavby
  - věcná břemena
  - zástavní a podzástavní právo
  - zadržovací právo
- **Pb. zařazení správy cizího majetku**
  - není to věcné právo

# Věcná práva – strukturální principy

- Princip **rozdílné regulace** věcí movitých a nemovitých
- Princip **absolutních účinků**
- **Numerus clausus** princip
- Princip (převážně) **kogentní úpravy**
- Princip **specializace**
- Princip **publicity**



# Princip rozdílné regulace

- **Princip rozdílné regulace** věcí movitých a nemovitých → důvody dány historicky a povahou věci
  - jiné formální požadavky na právní jednání
  - jiné druhy věcných práv
  - jiné působení veřejného práva

# Princip absolutních účinků

- **Absolutní účinky VP – *erga omnes* (§ 976)**
  - VP působí vůči každému, nestanoví-li zákon jinak X relativní majetková práva (Pb.: př. §1044)
  - Pb.: Spáčil – absolutní ochrana obligačních práv?
  - některá obligační práva lze také sjednat jako věcná (př. předkupní právo - § 2144, zákaz zatížení nebo zcizení věci - § 1761)

# Numerus clausus princip

- ***Numerus clausus*** – princip uzavřeného okruhu VP (§ 977)
  - „*jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní*“
  - základní předpoklad pro absolutní působení VP v právním styku (právní jistota)
  - X obligační práva (srov. § 1746/2)

# Princip kogentní úpravy

- **Kogentní úprava VP (§ 978)**
  - od ustanovení 3. části NOZ se lze odchýlit ujednáním **s účinky vůči třetím osobám**, jen připouští-li to zákon
  - převážně kogentní úprava → nejde o *en bloc* kogentnost – zejména u věcných práv k věci cizí je nutno rozlišovat tzv. vnitřní poměr a vnější poměr



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Princip speciality

- **Princip speciality VP**

- VP mohou vznikat pouze na **existující individualizované** věci a vždy pouze na věci **jako celku**
- projev – př. § 1041/2
- smyslem je ochrana právní jistoty
- k individualizaci však zpravidla postačí i např. prostorové vymezení
- Pb.: zastavení hromadné věci (§ 1347-1348)

# Princip publicity

- **Princip publicity VP**

- prosazení *erga omnes* účinků VP je do značné míry závislé na jejich vnější seznatelnosti
- konstrukce zákonných vyvratitelných domněnek
- u věcí evidovaných ve veřejných seznamech zabezpečuje publicity VP jejich **evidence** (§ 980/2)
- u věcí neevidovaných plní tuto funkci **faktická držba věci** (§ 994)
- význam pro dobrou víru (př. nabytí VP od neoprávněného)

# Držba



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Pojem

- OZ řadí držbu mezi věcná práva k věci vlastní
- lat. *Possessio*
- Historický spor o charakter držby
- Pojetí je analogické s rakouským ABGB
- 2 podoby držby:
  - držba vlastníka
  - držba nevlastníka



# Smysl a účel držby

1. ochrana držby coby faktického stavu (tzv. posesorní ochrana) - § 1003 - 1008
2. legitimační funkce držby - § 994
3. transformace držby coby faktického stavu na vlastnické právo – vydržení - § 1089 - 1098

# Pojmové znaky

- § 987 – „držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe“
  - *corpus possessionis* („vykonává“)
    - objektivní možnost mít věc fyzicky ve své moci či vykonávat držené právo
    - lze i prostřednictvím třetí osoby (př. nájemce)
    - dočasné pozbytí neznamená ztrátu držby
  - *animus possidendi* („pro sebe“)
    - subjektivní vztah držitele k předmětu držby projevený navenek

# Pojmové znaky

- Vyžaduje se stav *animo et corpore* (obě složky současně)
- *Solo corpore (sine animo)* → detence
- *Solo animo (sine corpore)* → výjimečně lze



# Předmět držby

## Předmět držby - § 988

- **Majetkové** právo, které lze právním jednáním **převést** na jiného a které připouští **trvalý nebo opakovaný výkon**
  - vlastnické právo
  - věcná břemena
  - právo stavby
- Nelze držet obligační práva (X nájem)
- Nelze držet ani osobní práva (nepřevoditelnost), avšak požívají ochrany dle § 988/2 – př. rodičovská práva a záměna dětí v porodnici

# Nabytí držby

- **Bezprostřední**
  - svémocí
  - v rozsahu v jakém se **držitel skutečně ujal**
- **Odvozené**
  - dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele
  - nový držitel se ujme držby jako právní nástupce
  - v rozsahu v jakém ji **dosavadní držitel měl a v jakém ji převedl**

# Druhy držby

- **Řádná držba (§ 991)**
  - založená na platném právním důvodu (i od nevlastníka - § 1760)
- **Poctivá držba (§ 992)**
  - největší význam (vydržení, vypořádání s vlastníkem)
  - dobrá víra držitele, že mu náleží právo, které vykonává
- **Pravá držba (§ 993)**
  - vymezeno negativně – nepravá držba – nabytá svémocně, potajmu, lstí nebo zneužitím výprosy
  - držba se může vyskytovat v různých kombinacích
- ***„Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.“ § 994***

# Vydržení

- **Řádné vydržení (§ 1089-1094)**

- 1) poctivá držba
- 2) pravá držba
- 3) právní titul, který by postačoval k nabytí VP, pokud by převodce byl vlastníkem (X putativní titul)
- 4) nepřerušená vydržecí doba (3 a 10 let) - § 1093

- **Mimořádné vydržení (§ 1095)**

- poctivá a pravá držba
- držitel neprokáže právní důvod držby
- vyžaduje se dvojnásobně dlouhá vydržecí doba
- nikoli nepoctivý úmysl

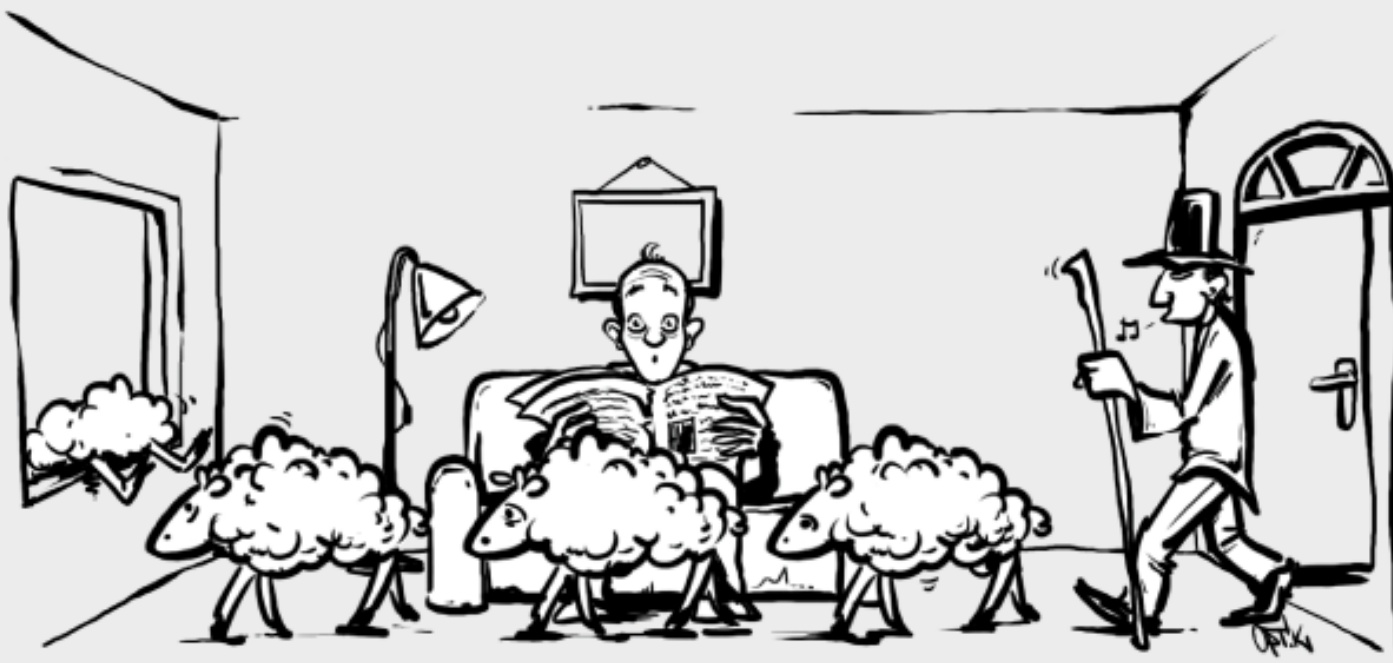
# Ochrana držby

- **Posesorní ochrana** (§ 1003-1008)
- svépomocná (§ 1006) – meze nutné obrany, nutné zakročit přímo při rušebním činu
- soudní – ochrana faktického stavu, nikoli subjektivního práva
  - ochrana proti rušení držby a povinnost uvedení v předešlý stav (§ 1003)
  - ochrana proti vypuzení z držby a povinnost uvedení v předešlý stav (§ 1007)



# Ochrana držby

- **Prekluzivní lhůty k podání žaloby**
  - subjektivní – 6 týdnů (prakticky těžko ověřitelné)
  - objektivní – 1 rok
- **Řízení o žalobě z rušené držby (§ 176-180 OSŘ)**
  - civilní sporné řízení
  - prokazuje se pouze existence a svémocné rušení držby
  - soud rozhodne do 15 dnů (30 dnů), zpravidla bez jednání
  - soud nemůže rozhodnout o náhradě újmy
  - Pb.: zřejmost nároků uplatněných v žalobě - § 176



Víte, že? Držitel je osoba, která vykonává právo pro sebe.

# Vlastnické právo – vybraná ustanovení



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Vlastnictví a vlastnické právo

- OZ důsledně rozlišuje
  - **vlastnické právo** jako absolutní majetkové v subjektivním smyslu slova (př. § 1013 – omezení vlastnického práva)
  - **vlastnictví** jako předmět vlastnického práva v objektivním smyslu (§ 1011 – vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné)

# Sousedská práva – Imise (§ 1013)

- **Přímé imise (§ 1013/1 *in fine*)**
  - zakázány bez ohledu na míru a na stupeň obtěžování souseda
- **Nepřímé imise**
  - odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky
  - míra nepřiměřená místním poměrům
  - podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku
- **Úředně schválený provoz závodu (§ 1013/2)**
  - náhrada újmy v penězích (X negatorní žaloba)
  - rozsah povolených imisí vymezen veřejnoprávním aktem



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Nezbytná cesta (§ 1029-1036)

- ve prospěch vlastníka **nemovité věci**
- forma obligačního práva nebo služebnosti
- úplata (i splátky, dávky) a odčinění újmy
- relativní (§ 1032/1) a absolutní překážky  
povolení nezbytné cesty (§ 1032/2)

# Ochrana VP (§ 1040 a násl.)

- **Reivindikační žaloba (§ 1040-1041)**
  - vyloučení v případě, kdy věc nevlastník převede věc a teprve následně nabyde VP – vlastníkem se k tomuto okamžiku stává nabyvatel (srov. § 1760)
  - nelze vindikovat genericky určené věci (§ 1041)
- **Negatorní žaloba (§ 1042)**

# Ochrana domnělého VP (§ 1043-1044)

- **Publiciánská žaloba** (žaloba z lepšího práva)
- **§ 1043** - poctivá, řádná a pravá držba (žalobce není schopen prokázat vlastnictví)
- např. případy v § 1111 (specifická obrana skutečného vlastníka)
- bezúplatné nabytí se považuje za **slabší právní důvod** (§ 1043/2)
- **§ 1044** – osoba bez kvalifikované držby dle § 1043
  - pouze ten, kdo má věc **fakticky u sebe** → legitimační funkce detence
  - pouze negatorní žaloba



# Nabývání VP

Způsoby nabývání rozlišujeme:

- **Absolutní X relativní**
  - absolutní – právo ještě nikdo nevykonával
  - relativní – nabývá se od dosavadního vlastníka
- **Původní X odvozené**
  - původní – případy absolutního nabytí (viz výše), přechodu vl. práva (nikoliv převodu) a vydržení
  - odvozeně – auctor aktivně jedná se sukcesorem za účelem převodu vl. práva
- **Inter vivos X mortis causa**

# Přivlastnění (§ 1045 a násl.)

- Obecné pravidlo, že věc je spíše nálezem, než *res nullius* (§ 1051)
- Možné okupací nabýt VP k **movité věci**, která nikomu nepatří (*res nullius*)
- Opuštěné **nemovité věci** připadají do vlastnictví státu
- § 1050 - **vyvratitelné domněnky** opuštění věci (nastanou teprve po 3/10 letech nevykonávání VP) – nejde o dobu nutnou k nabytí VP (!) – **teprve po této době počne plynout vydržecí doba a vlastník může pořád domněnku vyvrátit**
- Movitá věc nepatrné hodnoty na místě přístupném veřejnosti – fikce opuštění bez dalšího (ochrana třetích osob)



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Nabývání VP převodem (§ 1099 a násl.)

- Věc určená jednotlivě (nevidovaná) – konsenzuální princip (dispozitivní)
- Genericky určené věci – *nejdříve* okamžikem individualizace
- Evidované movité a nemovité věci – zápisem do seznamu
- „Pr. a pov. **s věcí spojená**“ – zásadně přecházejí věcná práva a obligační práva zanikají (§ 1106)
- Přecházejí závady zapsané ve VS, zjevné, na základě ujednání nebo zákona (§ 1107)

# Nabývání VP od neoprávněného (§ 1109-1113)

- Nikoli od „nevlastníka“ – i nevlastník může být oprávněn věc převést (např. insolvenční správce)
- Pouze věci **nezapsané** do veřejného seznamu, na věci zapsané se uplatní zvláštní pravidla (§ 984, 985)
- Smyslem je bezpečnost poctivého soukromoprávního styku
- Právní úprava je diverzifikována do několika skutkových podstat
- Výjimka ze zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*

# Nabývání VP od neoprávněného

- § 1109 - privilegovaná SP (§ 7 - presumpce dobré víry)
- Dobrá víra nabyvatele v oprávnění převodce převést VP na základě řádného titulu
  - a) ve veřejné dražbě,
  - b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, → **X § 1110**
  - c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
  - d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno (**bezúplatně**),
  - e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo
  - f) při obchodu na komoditní burze



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Nabývání VP od neoprávněného

- § 1110 – výjimka z ustanovení § 1109 písm. b)
- Nabytí použité movité věci v dobré víře za úplatu od podnikatele, který s takovými věcmi obchoduje v rámci své podnikatelské činnosti (zastavárny, autobazary)
  - k nabytí nedojde, když vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou, svémocí
  - **prekluzivní lhůta 3 roky**

# Nabývání VP od neoprávněného

- § 1111 – „sběrná“ SP – neprivilegovaná
- Zejména bezúplatné převody mimo případ § 1109 písm. d)
- Nutné **prokázat dobrou víru (!)**
- Skutečný vlastník se však může ubránit, pokud prokáže pozbytí ztrátou nebo činem povahy úmyslného TČ
- Pb.: čin povahy úmyslného TČ – hodnota 5 000 Kč?
- Pb.: nezapsané nemovité věci? (př. studna) - **analogie**



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Nabývání VP od neoprávněného

- § 1112 – „*Vlastnického práva ani dobré víry svého předchůdce se nemůže k svému prospěchu dovolat ten, kdo získal movitou věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného*“
- A pronajme věc B, B převede tuto věc na C, který nabyde VP od neoprávněného, B si následně nechá převést zpětně VP → B se nemůže stát vlastníkem
- Pb.: obnovení VP původního vlastníka (?)
- Pb.: vztahuje se na původního vlastníka, který bude zpravidla vědět, že nabývá od neoprávněného?
- Pb.: neoprávněný převodce nemusí být vždy nepoctivý
- Pb.: co když neoprávněný převodce již nahradil škodu původnímu vlastníkov?



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)



# Nabývání VP od neoprávněného

- § 1113 – nejvíce privilegovaná SP
- Investiční nástroj, cenný papír nebo listina vystavená na doručitele nebo věci nabyté ve veřejné dražbě, v dražbě při výkonu rozhodnutí nebo při provádění exekuce prodejem movitých věcí nebo o věci nabyté při obchodu na komoditní burze
- Neuplatní se výjimky v § 1110-1112

# Právo stavby



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Pojem

- Věc **nemovitá a nehmotná**
- Logické řešení navazující na tezi, že stavba je součástí pozemku (*superficies solo cedit*)
- Opravňuje **stavebníka**, aby měl na pozemku vlastníka umístěnou stavbu
- Stavba samotná **není nemovitostí** → pouze součást práva stavby X **podléhá ustanovením o věcech nemovitých**
- Lze jej zřídit na tzv. zelené louce nebo na již zastavěném pozemku

# Pojem

- Nezaniká se zánikem stavby
- Vyloučeno zřídit na pozemku, na kterém již vázne právo, které se **příčí charakteru práva stavby**
  - nejen věcné právo → **pacht**
  - je-li pozemek zatížen **zástavním právem** → souhlas zástavního věřitele

# Nabytí

- Právo stavby se nabývá
  - smlouvou
  - vydržením
  - rozhodnutím soudu (stanoví-li tak zákon)
- Zřízené **smlouvou** vzniká zápisem do KN → konstitutivní charakter
- Vzniklé **rozhodnutím** orgánu veřejné moci nebo **vydržením** → zápis do KN má deklaratorní charakter

# Doba trvání

- Lze zřídit pouze dočasně, max. na **dobu 99 let**
  - v případě **vydržení** se nabývá **max. na dobu 40 let**
  - v KN musí být **poznámenán poslední den trvání**
- Dobu trvání lze se souhlasem vlastníka pozemku prodloužit

# Práva a povinnosti

- **Bezúplatné X úplatné**
  - jednorázová nebo opakující se úplata (tzv. stavební plat)
    - lze vázat na inflaci
    - reálné břemeno váznoucí na právu stavby
- Stavebník má ke stavbě stejná práva jako **vlastník** a k pozemku jako **poživatel**
- Stavebník může právo stavby **zatížit** nebo **převést** (úplatně nebo bezúplatně), a to bez souhlasu vlastníka pozemku

# Práva a povinnosti

- Právo stavby přechází na **dědice** nebo jiného **univerzálního právního nástupce**
- Stavební a vlastník mají **vzájemné předkupní právo**
- Po uplynutí doby
  - Se stavba stane vždy součástí pozemku vlastníka
  - Stavebník má nárok vůči vlastníkovi na **náhradu ve výši ½ hodnoty stavby** v době zániku



# Věcná břemena



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Pojem a vymezení

- Věcná práva k věci cizí, která **omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného**
  - strpět/zdržet se (služebnosti) – pasivní povinnost
  - dát/konat (reálná břemena) – aktivní povinnost
- Sledují právní osud zatížené věci
- Opakující se charakter
- Hospodářské využití

# Služebnosti

- „*Věc může být zatížena služebností, která postihuje **vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet**“ (§1257/1)*
- Negativní povinnost
- **Strpění** (*pati*) / **zdržení se** (*omittere*)
- Zatížená věc
  - movitá i nemovitá
  - zapsaná i nezapsaná ve VS

# Služebnosti - principy

- ***Nemini res sua servit***  
(nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc)
- ***Servitus in faciendo consistere nequit***  
(služebnost nemůže spočívat v konání)
- ***Servitus servitutis esse non potest***  
(ke služebnosti nelze zřídit služebnost)

# Služebnosti - třídění

- Pozemková služebnost (*in rem*)
  - služebnost **spojená s vlastnictvím určité věci** (při změně vlastníka zatížené věci přechází s věcí na nového vlastníka a nezaniká)
- Osobní služebnost (*in personam*)
  - služebnost **spojena výlučně s určitou osobou**; při smrti/zániku oprávněné osoby služebnost zaniká (nedědí se, není převoditelná na třetího) – (dispozitivní)



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Služebnosti – příklady

- **Pozemkové**
  - demonstrativní výčet
  - s. inženýrské sítě, opora cizí stavby, s. okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, s. rozlivu, s. stezky, průhonu a cesty nebo právo pastvy
- **Osobní**
  - Právo užívací/poživací

# Služebnosti - vznik

- Služebnost se nabývá
  - smlouvou
  - pořízením pro případ smrti
  - vydržením
  - ze zákona
  - rozhodnutím orgánu veřejné moci

# Služebnosti – zánik

- Podrobná úprava v § 1299 -1302
- Služebnost **zaniká** mj.
  - trvalou změnou
  - dohodou
  - uplynutím doby
  - smrtí/zánikem PO
- Služebnost **nezaniká**
  - spojením vlastnictví panující a služebné věci
  - převodem závodu



# Reálná břemena

- *„Je-li věc zapsána do **veřejného seznamu**, může být zatížena reálným břemenem tak, že **dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.**“ (§ 1303/1)*
- Povinnost k pozitivnímu jednání (dare/facere)
- Nebude-li plněno → peněžitá náhrada
- **Vespolné břemeno** – pro reálné břemeno se zatěžuje více věcí

# Reálná břemena

- **Vznik**
  - smlouva/vydržení
  - nutný zápis do VS
- **Zánik**
  - obdobně platí ustanovení o zániku služebností
- Časově neomezené RB může být zřízeno jen jako vykupitelné
- Příklad: povinnost vlastníka pozemku chovat obecního býka

# Zástavní právo



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Pojem a vymezení

- „Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, **nesplní-li dlužník** dluh řádně a včas, **uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy...**“ (§ 1309/1)
- Rozsah uspokojení
  - do dohodnuté výše
  - do výše zajištěné pohledávky s příslušenstvím
- Věcněprávní a obligační povaha
  - věcné právo → lpí na věci
  - zajišťuje obligaci → uspokojení pohledávky
- Efektivní zajišťovací institut – věřitel má ve své moci tzv. *úkojnou masu* X ručení, srážky ze mzdy

# Pojem a vymezení

- „Ujednání zakazující zřídit zástavní právo má **účinky vůči třetí osobě, jen je-li tento zákaz zapsán do rejstříku zástav podle jiného právního předpisu nebo do veřejného seznamu, anebo byl-li jí znám.**“ (§ 1309/2)
- Tzv. negativní zástavní právo
- Vazba na § 1761 – smluvní zákaz zatížení nebo zcizení věci
- Není-li zapsáno ve VS (resp. v rejstříku zástav) → účinky *inter partes*

# Zakázaná ujednání

- Zakázaná ujednání → sankce **neplatnosti**
- Ochrana slabší strany
- Dva druhy zákazu
  - **obecný zákaz** (platí kdykoliv) X zákaz pro **dobu nedospělosti** (nesplatnosti) dluhu
- Obecný zákaz
  - ujednání: zástavu není možno vyplatit

# Zakázaná ujednání

- Po **dobu nedospělosti** dluhu
  - zástavní věřitel se **nebude** domáhat uspokojení ze zástavy
  - zástavní věřitel může zástavu **zpeněžit libovolným způsobem**, nebo si může věc za libovolnou cenu **ponechat**
  - věřitel může brát ze zástavy plody nebo požitky
- Sankce **zdánlivosti** pro § 1315/2 písm. b) (spotřebitel/člověk, který je malým nebo středním podnikatelem), a to i po splatnosti



Víte, že? Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat.



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)



# Zřízení a vznik

- Dvoufázovost vzniku
- **Zřizuje se zástavní smlouvou (1. fáze)**
  - Náležitosti:
    - co je zástavou
    - který dluh zajišťuje (titul, výše)
  - Forma:
    - ústní – zástava odevzdána věřiteli/3. osobě
    - písemná – ostatní
    - VL - závod nebo jiná věc hromadná
      - nemovitá věc neevidovaná v KN

# Zřízení a vznik

- **Zástavní právo vzniká (2. fáze)**
  - **nemovitost evidovaná v KN** → vkladem do KN
  - **nemovitost neevidovaná v KN** → zápisem do rejstříku zástav
  - **movitá věc** → odevzdáním zástavnímu věřiteli, třetí osobě (opatrovateli) nebo zápisem do rejstříku zástav (na základě dohody stran)
  - **movitá věc nepohyblivá** → označením (tzv. fendování)
  - **závod** nebo jiná **věc hromadná** → zápisem do rejstříku zástav

# Zánik

- **Zástavní právo zaniká**

- V okamžiku zániku zajištěného dluhu a dále zanikne bez ohledu na existenci pohledávky
  - zanikne-li zástava
  - vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva
  - vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi
  - složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci
  - uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno

# Zánik

- ZP také zanikne, v případě **nabytí vl. práva k zástavě 3. osobou v dobré víře** (nevědomé o zatížení zástavy)
- Po zániku zástavního práva je třeba podat návrh na výmaz z KN nebo rejstříku zástav (věřitel)

# Uvolnění zástavy

- Institut uvolnění hypotéky – tj. **zápis ZP pro jiný dluh** → přeúvěrování hypotéky
- Po **zániku** ZP, avšak **před** jeho **výmazem**
- Nedochozí k výmazu a novému zápisu ZP, ale pouze ke **změně údajů o zajištěném dluhu**
- Nesmí dojít k navýšení rozsahu zajištění
- Nově zapsaný zástavní věřitel vstupuje do pořadí po původním věřiteli
- **Není-li využito do 10 let** od zápisu uvolnění, právo disponovat s uvolněnou zástavou zaniká
- Možnost smluvního ujednání, že ZP na věci, zapsaným ve výhodnějším pořadí, nebude zajištěn nový dluh



evropský  
sociální  
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Záměna zástavního práva

- **Konverze**
- Tradiční institut – usnadnění úvěrového obchodu
- Zachování konkrétního pořadí ZP věřitele pro věřitele jiného dluhu
- Nový dluh nesmí převyšovat původní
- Nové ZP musí být do VS zapsáno před výmazem starého ZP
- Účinky se váží na výmaz starého ZP (do 1 roku)
- Vlastník věci (zástavy) se může zavázat, že neumožní zápis nového ZP namísto starého

# Výkon zástavního práva

- Pokud dlužník neuspokojí pohledávku věřitele **řádně a včas**
- Realizace ZP
  - A. Veřejná dražba dle OZ**
  - B. Soudní prodej**
  - C. Prodej z volné ruky**
    - povinnost postupovat i v zájmu zástavního dlužníka
    - povinnost o dosažení ceny, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat – porušení nemá vliv na dobrou víru 3. osoby
    - kdykoliv možnost změnit na výkon dle A. nebo B. → povinnost informovat dlužníka (pís. forma)



**Víte, že?**

Věřitel je povinen usilovat o to, aby zástavu prodal za cenu, které je možno docílit při prodeji srovnatelné věci, za srovnatelných okolností, na daném místě a v daném čase.



# Podzástavní právo

- Zástavní právo<sup>2</sup>
- Stejná fce. jako u zástavního práva - **garantování splnění závazku hodnotou věci**
- Vzniká zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem
  - nezajištěná pohledávka → pouze zastavení pohledávky
- Tři subjekty
  - **podzástavní věřitel** – oprávněný (nositel podzástavního práva)
  - **podzástavce** – ten, kdo podzastavuje (zastavuje zajištěnou pohledávku)
  - **první zastavitel** – ten, kdo zřídil první zástavní právo

# Podzástavní právo

- **Příklad:** A je věřitelem B, B zajistil svůj dluh vůči A zástavou Z (věc v právním smyslu). A je zároveň dlužníkem C, kterému zřídí ZP k pohledávce vůči B (pohledávka P); tato pohledávka P je zajištěna zástavním právem k věci V.
- Podzástavní právo zahrnuje
  - zástavní právo A k věci V
  - zástavní právo C k pohledávce P
  - podzástavní právo C k věci V
- **Není třeba souhlasu dlužníka**
- Účinky vůči podzástavnímu dlužníku nastávají **momentem doručení oznámení nebo zápisu do VS**

# Zadržovací právo



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Zadržovací právo

- Upraveno § 1395-1399
- Právo svědčící věřiteli, který je **povinen vydat** dlužníkovi **movitou věc**, ale **odmítá** ji vydat, dokud dlužník **nevyrovná** nebo alespoň **nezajistí** to, co dluží
- Jednostranné a konkludentní právní jednání
- Dluh musí být **splatný** X nesplatný tehdy, jestliže dlužník:
  - nezajistí dluh jinak (ačkoliv je k tomu dle smlouvy povinen)
  - prohlásí, že dluh nesplní
  - z okolností je zřejmé, že dluh nesplní
- Věc **nemůže zadržet ten**, kdo ji má u sebe **neprávem** (násilí/lest) nebo ten komu bylo uloženo, aby s věcí naložil způsobem **neslučitelným s výkonem zadržovacího práva**

# Zadržovací právo

- Povinnost **vyrozumět dlužníka** o zadržení a důvodu zadržení
- Povinnost **péče řádného hospodáře** + právo na **náhradu nákladů** jako řádný držitel
- Realizace probíhá formou **prodeje ve veřejné dražbě**
- Věřiteli náleží **přednostní uspokojení**, a to dokonce i před zástavním věřitelem (má věc u sebe)
- Zadržovací právo **zaniká**
  - zánikem zajištěného dluhu nebo zadržené věci
  - vzdáním se zadržovacího práva
  - dostane-li se věc z moci věřitele
  - dá-li se věřiteli dostatečná jistota

# Zásady fungování veřejných seznamů



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Veřejný seznam - pojem

- Materiální X formální pojetí
  - Veřejná přístupnost + materiální publicita
- Veřejný seznam X rejstřík (evidence subjektů)
- Pojem „**veřejný seznam**“ v NOZ (*lex generalis*)
  - předmětem evidence jsou věci
  - orgánem VM nebo zákonem veřejná přístupnost
  - veden na základě zákona pověřenou osobou
- Historicky veřejné knihy → knihovní právo (např. pozemkové knihy)

# Veřejný seznam – pojem

- **Funkce veřejného seznamu**
  - a) funkce evidenční** - slouží k evidenci různých objektů a práv k nim
  - b) funkce informační** - zprostředkovává informace o evidovaných skutečnostech (je veřejně přístupný)
  - c) funkce ochranná** zajišťuje bezpečnost a jistotu právního styku při nakládání s evidovanými objekty (prostřednictvím tzv. veřejné víry)
- Katastr nemovitostí, letecký rejstřík, plavební rejstřík, námořní rejstřík, rejstřík ochranných známek, rejstřík průmyslových vzorů, patentový rejstřík, rejstřík polovodičových topografií, rejstřík označení původu a zeměpisného označení

**X rejstřík zástav**



# Zásady fungování VS

- **Některé základní zásady**
  - **z. formální publicity** (§ 980/1)
  - **z. materiální publicity** (§ 984)
  - **z. intabulační (vkládání)**
  - **z. časové priority** (§ 982 + § 9/2 KZ)
- Cílem je odstranění rozporů mezi zápisem a skutečností

# Zásady fungování VS

- **Formální publicita** = nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje (§ 980/1)
- Pozitivní a negativní domněnka ve prospěch existence, resp. neexistence určitého práva (§ 980/2)
  - je-li právo ve VS zapsáno má se za to, že je v souladu se stavem skutečným
  - bylo-li právo vymazáno má se za to, že neexistuje

# Zásady fungování VS

- **Materiální publicita (§ 984)**
  - rozpor mezi skutečným a evidovaným stavem
  - právo se nabývá smluvně a smlouva je platná
  - převodcem je osoba zapsaná ve VS jako vlastník či jiný oprávněný
  - nabytí je úplatné
  - nabyvatel je v dobré víře (v době jednání, popř. V době podání návrhu na zápis)
  - nejde o případ v § 984/2 (nezbytná cesta, výměnek, VP ze zákona)

# Rozpor skutečného stavu a evidence

- **Poznámka rozepře (§ 985)**
  - případy dodatečného odpadnutí právního důvodu vzniku práva (odstoupení, uplatnění relativní neplatnosti)
  - mimoknihovní vznik či zánik práv (př. vydržení, okupace)
  - zápis poznámky rozepře do VS – nutné prokázat uplatnění práva

# Rozpor skutečného stavu a evidence

- **Poznámka spornosti (§ 986)**

- zápis do VS byl proveden bez právního důvodu (př. absolutně neplatná či zdánlivá smlouva)
- doplnění materiální publicity – zejména ochrana skutečného vlastníka
- zapsání poznámky spornosti do VS – nutné doložit uplatnění práva u soudu do **2 měsíců**
- účinky poznámky – i do minulosti, je-li podána do **1 měsíce** ode dne, kdy se žadatel o zápisu dozvěděl



**Víte, že?**

Je-li právo zapsáno ve veřejném seznamu,  
nemůže se nikdo dovolávat jeho neznalosti.



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Svěřenský fond



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

# Pojem

- „*Svěřenský fond se vytváří vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele tak, že ten svěří správci majetek k určitému účelu smlouvou nebo pořízením pro případ smrti a svěřenský správce se zaváže tento majetek držet a spravovat.*“ (1448/1)
- Jedná se o soubor majetku → pojem „fond“ je matoucí, nejedná se PO!
- Vyčleněný majetek předaný do správy svěřenského správce → vlastník ztrácí vlastnictví a přímou kontrolu
- Vlastnická práva vykonává svěřenský správce
  - evidence pozemku, který je součástí svěřenského fondu → v KN na LV v části A je zapsaný správce a v poznámce je uvedeno, že jde o svěřenského správce



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)



# Účel

- **Soukromý**

- k prospěchu určité osoby nebo na její památku
- za účelem investování pro dosažení zisku k rozdělení mezi zakladatele, zaměstnance, společníky či jiné osoby
- k ochraně a dlouhodobé správě rodinného či firemního majetku
- k zachování důvěrnosti informací o majetku
- k zajištění bezpečného předávání majetku v rodině a zabránění rozmělnění rodinného jmění

- **Veřejně prospěšný**

- veřejně prospěšná činnost
- hlavním účelem nesmí být dosahování zisku nebo provozování závodu

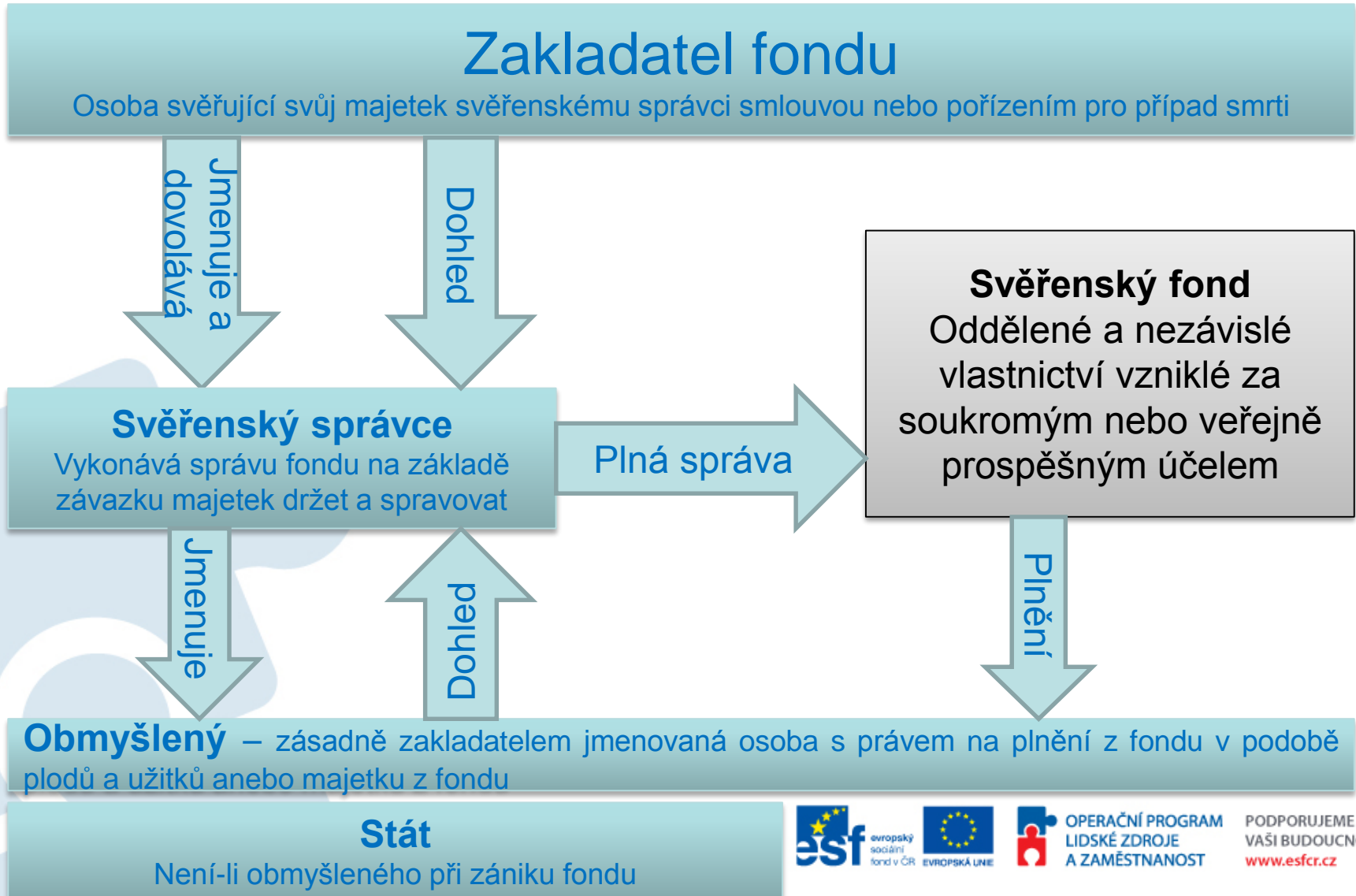
# Subjekty

- **Zakladatel svěřenského fondu** – vyčleňuje svůj majetek nebo jeho část
- **Svěřenský správce** - vykonává příslušná práva na základě závazku majetek držet a spravovat
- **Obmyšlený** – osoba, která má právo na plnění ze svěřenského fondu (tj. právo na plody, užitky nebo samotný majetek z fondu)
- **Soud** - konkrétní povinnosti při změnách a zániku svěřenského fondu

# Svěřenský správce

- Pouze **svéprávný člověk** (PO → pouze staví-li tak zvl. zákon)
- Náleží zásadně **plná správa majetku**
- Povinnost **šetřit a rozmnožovat** podstatu svěřenského fondu a naplňovat jeho účel
  - možnost s majetkem investorsky nakládat X limity obezřetné správy
- Je-li správcem zakladatel nebo obmyšlený → svěřenský fond bude mít ještě jednoho **spolusprávce** (ne zakladatel nebo obmyšlený), přičemž oba spolusprávci budou jednat společně

# Schéma



# Děkuji za pozornost



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)