

Činnost advokáta v oblasti absolutních majetkových práv

JUDr. Petr Coufalík, Ph.D.

Okresní soud ve Zlíně

pcoufalik@osoud.zln.justice.cz

Vybraná literatura

○ Učebnicová literatura

- Spáčil, J. a kol. *Věcná práva : Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022.
- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Díl třetí : věcná práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015.

○ Komentářová literatura

- Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. (v Beck-online je aktualizace)
- Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III – věcná práva (§ 976 – 1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.
- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek III (věcná práva)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021.

○ Ostatní

- Adamová, H., Brim, L., Coufalík, P., Dobrovolná, E., Hanák, J., Pekařová, A. *Pozemkové vlastnictví*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019.
- Syruček, V., Sabotinov, V. a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020.

Činnost advokáta

Mimosoudní

- **Analýza problémů klienta**
- **Vyhotovování listin (právních jednání)**
 - Darovací, kupní, směnné smlouvy, smlouvy o zřízení služebnosti, zrušení a vypořádání PS, vypořádání SJM etc.
 - Advokátní úschovy
- **Zastupování klienta při jednání s jinými osobami/státními orgány**
- **Problémy:**
 - Mnohdy nejednoznačnost právní úpravy s absentující judikaturou a literaturou
 - Složitost konkrétních skutkových událostí – mnohdy mají základ i v dávné minulosti (mnohdy pro správnou kvalifikaci je nutno se seznámit s právní úpravou platnou v době vzniku práva), nadto klient zná (vyjeví) jen část příběhu etc.
 - Chyby mohou mít fatální dopad, např. převod vlastnického práva k entitě, která není věcí v právním slova smyslu, nýbrž jen součástí pozemku
- **Advokátní tarif**
 - Primární je hodnota věci vyjádřená v penězích
 - Subsidiární pravidla pro stanovení tarifní hodnoty v § 9 AT

Soudní

- **Zastupování klienta**, výjimečně jiná role (např. svědek)
- Nejčastěji sporné řízení
- **Žaloba**
 - **Určovací** – např. určení vlastnického práva
 - Obecná určovací žaloba (§ 80 OSŘ) – nutno tvrdit naléhavý právní zájem
 - Zvláštní určovací žaloba – např. § 42 z. č. 283/1993 Sb., § 18 z. č. 428/2012 Sb.
 - Pozor ne vždy, když zákon hovoří o určení má na mysli určovací žalobu!!! Např. určení objektivně sporné hranice pozemků.
 - **Na plnění**
 - Obvykle při ochraně vlastnického práva – reivindikační nárok, negatorní nárok, imisní nárok
 - **Právo tvorné (konstitutivní)**
 - Často se aplikuje § 153 odst. 2 OSŘ (určitý způsob vypořádání vztahů mezi účastníky)
 - Např. zrušení a vypořádání PS, vypořádání SJM, určení vlastnické hranice (§ 1128 OZ), povolení nezbytné cesty (§ 1129 OZ), zrušení služebnosti (§ 1299 odst. 2 OZ)
- Poznámka spornosti do KN – úzký vztah s žalobou

Absolutní majetková práva

Úvodní poznámky

- Klasické členění práv na absolutní a relativní
- Absolutní majetková práva
 - působnost erga omnes, kogentnost ve vztahu k 3. osobám, tzv. numerus clausus, publicita, specialita
 - Věcná práva, dědické právo

Pozn. Absolutní povahu mají i některá nemajetková práva (např. práva osobnostní, právo autorské).
- Úprava AMP směřuje primárně na hmotné věci (§ 979)
- Některá AMP mají absolutní povahu *per se* (vlastnické právo), jiná mají absolutní povahu z vůle zákonodárce (věcná břemena)
- Některá práva a povinnosti lze sjednat jako věcněprávní i jako závazkověprávní, např. právo přecházet přes cizí pozemek či brát si vodu ze sousedovy studny – jaký je zde rozdíl?

Systematika absolutních majetkových práv v OZ

Hlava I. Všeobecná ustanovení (§ 976-978)

Hlava II. Věcná práva (§ 979-1474)

Díl 1. Obecná ustanovení (§ 979-986)

Díl 2. Držba (§ 987-1010)

Díl 3. Vlastnictví (§ 1011-1114)

Díl 4. Spoluvlastnictví (§ 1115-1239)

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

- *právo stavby (§ 1240-1256)*
- *věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) (§ 1257-1308)*
- *zástavní právo (§ 1309-1394)*
- *zadržovací právo (§ 1395-1399)*

Díl 6. Správa cizího majetku (§ 1400-1474)

Hlava III. Dědické právo (§ 1475-1720)

Nutno ovšem nezapomínat i na úpravu věcí (§ 489 a násl.)

Věci podle OZ

- Věc právním slova smyslu ≠ věc v běžném chápání
- Nepřímý předmět věcných či jiných majetkových práv
- Vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489 OZ)
 - X
 - lidé, lidské ostatky (ale pozor § 112 OZ)
 - živá zvířata (§ 494 OZ)
- Uplatňuje se širší definice věcí než v OZ 1964
 - věcí v právním slova smyslu jsou i práva → s tím je spojena řada aplikačních problémů (např. držba vlastnického práva a držba jiných práv)

Dělení věcí

○ Více způsobů dělení:

- Věci **hmotné** (ovladatelný a samostatný kus hmoty) a **nehmotné**
- Věci **movité** a **nemovité** (§ 498 OZ)
- Věci **zapsané** a **nezapsané** do veřejného seznamu
- Věci **zastupitelné** (lze nahradit jinou věcí stejného dluhu) a **nezastupitelné** → *využití § 1294, 2390 OZ*
- Věci **individuálně určené** a **genericky určené** → *využití v závazkovém p.*
- Věci **zůživatelné** (spotřebování, zpracování, zcizení) a **nezůživatelné** → *využití výpůjčka, nájem*
- Věci **ocenitelné** a **neocenitelné**
- Věci **jednoduché** a **složené** („součástky“)
- Věci **dělitelné** a **nedělitelné**

- Věc **hromadná** (význam pro převod, pro reivindikační žalobu, plovoucí zástava)

Součást věci a příslušenství

- **Součást věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí (§ 505 OZ)
 - Institut dopadá pouze na komponenty složené věci (typicky stroje), nikoliv na kusy věci jednoduché (např. kámen, jablko, talíř)
 - Posuzuje se podle míry vzájemné sounáležitosti a míry oddělitelnosti „věci“
 - Znehodnocení – snížení peněžní hodnoty, funkční či estetické (22 Cdo 2548/98, 29 Cdo 4869/2009)
 - Součást podstatná x nepodstatná
 - K součásti pozemku viz dále
- **Příslušenství věci** je vedlejší věc **vlastníka věci hlavní**, je-li jejím účelem, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení (§ 510 OZ)
 - V pochybnostech podle zvyklostí
 - Domněnka v **§ 510 odst. 2 OZ**

Nemovitě věci podle OZ

- Taxativní výčet → ostatní věci jsou věcmi movitými (§ 498/2 OZ)
 1. Pozemky
 2. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
 3. Věcná práva k nim
 - Služebnosti + reálná břemena
 - Zástavní právo
 4. Práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon
 - právo stavby (§ 1242)
 - jednotka (§ 1159)

Nemovitě věci podle OZ

5. Stanoví-li **zákon (novela 460/2016 Sb.)**, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.
- Dočasná stavba (§ 506 odst. 1 OZ), liniové stavby (§ 509)
 - Dálnice, silnice, místní komunikace (§ 9 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb.)
 - Účelové komunikace (?)
 - Ložisko vyhrazených nerostů (§ 7 horního zákona), jeskyně
 - Stavby, které se nestaly součástí pozemku (§ 3023 OZ)

Veřejné seznamy

- Obecná subsidiární právní úprava aplikovatelná na veřejné seznamy (§ 980-986)
- Požadavky
 - Formální – prohlášení evidence věcí za veřejný seznam přímo v zákoně
 - Materiální – seznam věcí, veřejná přístupnost, cenová dostupnost
- Musí splňovat formální a materiální požadavky?
 - Dnes splňuje oba znaky: katastr nemovitostí, plavební rejstřík a námořní rejstřík
 - Jen materiální požadavky: rejstřík ochranných známek, patentový rejstřík, rejstřík průmyslových vzorů, rejstřík užitných vzorů a rejstřík polovodičových topografií
- Veřejným seznamem nejsou:
 - Rejstřík zástav
 - Registr vozidel (22 Cdo 5330/2015)
 - Evidence osob (CEO, ISZR, OR a další veřejné rejstříky)

Zásady vedení katastru nemovitostí

- Princip **formální publicity**
 - Každý má možnost si bez jakýchkoliv překážek zjistit aktuální stav zápisů v KN.
 - Nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného v katastru
- Princip **formální pravdivosti** – Vyvratitelná **domněnka** správnosti a úplnosti zápisů v KN (skutečný právní stav může být jiný!)
- Princip **materiální publicity** (viz dále)
- Princip **legality** – přezkumná činnost katastrálního úřadu zejm. při vkladovém řízení
- Princip **intabulační** – jen u právních jednání; nauka o tzv. *titulu a modu*
- Princip **priority**
 - **pořadí zápisů** (dle okamžiku doručení návrhu na zápis do KN)
 - **pořadí věcných práv** (přednost zapsaných práv, časová priorita, privilegované pořadí některých práv + zvláštní úprava § 982/2, 1341, 1372, 1380, 1385, 2708/2)
- Dispoziční **zásada** doplněná ohlašovací povinností

Princip materiální publicity veřejného seznamu (§ 984)

- Ochrana jednajícího v důvěře v zápis v KN → Možnost nabýt věc od neoprávněného. Chrání rovněž nabyvatele, aby nabyl věc v horším stavu než vyplývá z údajů KN
- Předpoklady uplatnění principu materiální publicity
 - Existující rozpor mezi skutečným pr. stavem a stavem zapsaným v KN
 - Nabytí práva od knihovně oprávněné osoby
 - Právo se nabývá na základě platného právního jednání
 - Úplatné nabytí (objektivně)
 - Dobrá víra – presumuje se, posuzuje se k okamžiku uzavření smlouvy, nutno ovšem katastrální stav ověřovat též stavem v terénu
 - Nejde o výjimky z principu materiální publicity (např. vztah § 984 a § 747)
- Prostředky odstranění rozporu mezi skutečností a evidovaným stavem
 - § 985 (poznámka rozepře)
 - § 986 (poznámka spornosti)

Ochrana skutečného vlastníka dle § 985

- Nesoulad je zapříčiněn zpravidla mimoknihovní skutečností (např. vydržení, odstoupení od smlouvy, dovoláním se RN), výjimečně i současně s původním návrhem (např. věc v SJM je zapsána ve výlučném vlastnictví 1 manžela)
- Odstranění stavu: a) souhlasné prohlášení, b) soudní rozhodnutí
- **Poznámka spornosti k vyloučení dobré víry:**

Ve veřejném seznamu je zapsána osoba K



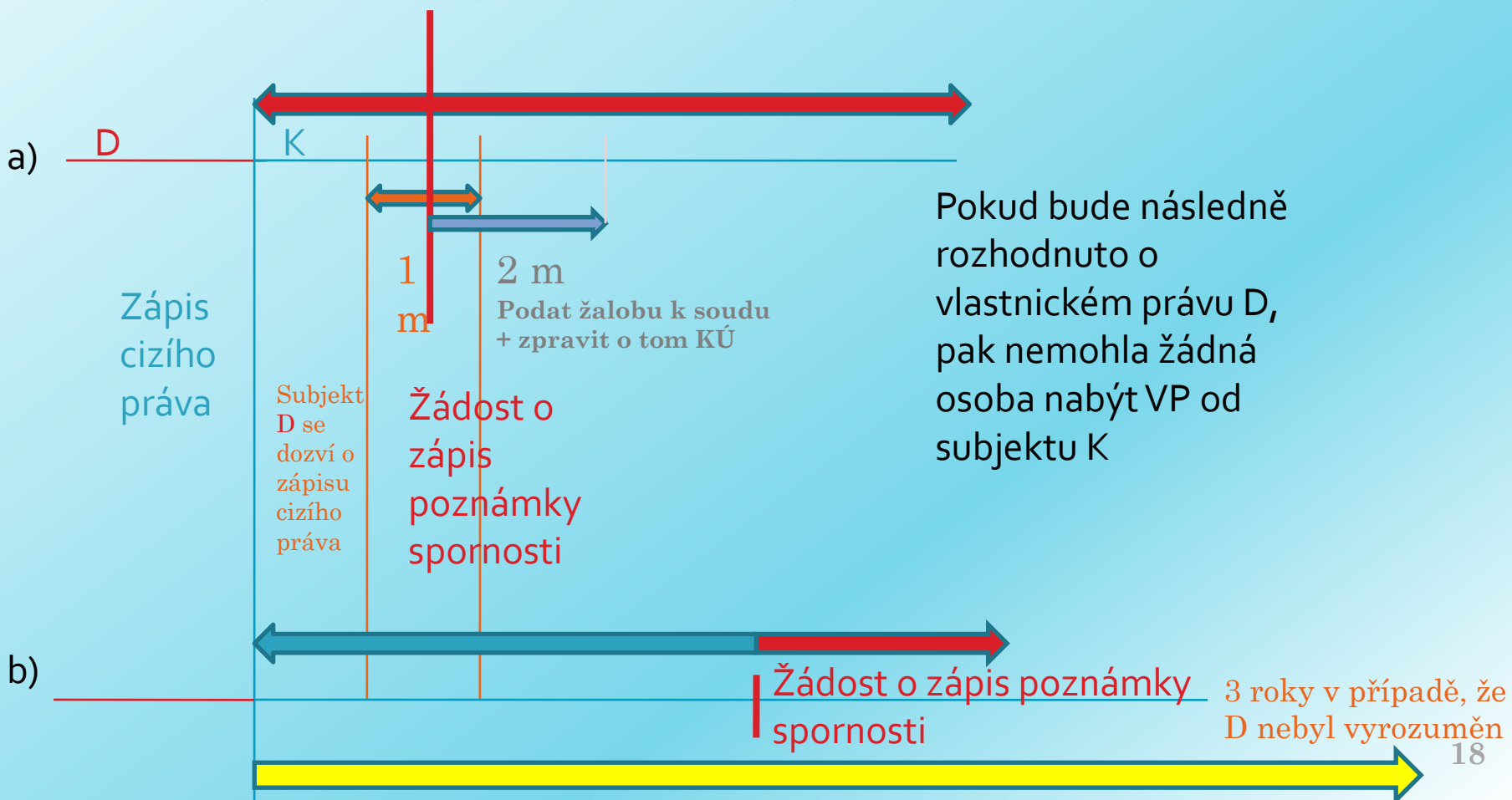
Mimoknihovní skutečnost

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

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

Ochrana skutečného vlastníka dle § 986

- Nesoulad je zapříčiněn provedením zápisu, který se neopírá o skutečný důvod (zfalšovaná listina, absolutně neplatné, zdánlivé, neúčinné právní jednání)
- Odstranění stavu: a) souhlasné prohlášení, b) soudní rozhodnutí
- **Poznámka spornosti k vyloučení dobré víry:**



Jednotlivá absolutní majetková práva

- Držba
- Vlastnické právo
- Spoluvlastnictví
 - Ideální
 - Podílové
 - Bezpodílové (SJM, společenství jmění)
 - Reálné – v praxi se nevyskytuje
 - Smíšené – bytové spoluvlastnictví, přídatné spoluvlastnictví
- Limitovaná věcná práva (věcná práva k věcem cizím)
 - Právo stavby
 - Služebnosti
 - Reálná břemena
 - Zástavní právo
 - Zadržovací právo
 - Věcná práva dle části IV. Občanského zákoníku
 - zákaz zcizení/zastavení, předkupní právo
 - výhrada zpětné koupě/zpětného prodeje, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce

Držba

- Držba je faktické ovládnání věci hmotné či nehmotné v úmyslu mít ji pro sebe
- Dva znaky:
 - *corporalis possessio*
 - *animus possidendi*
- Předmět držby (§ 988)
 - Majetkové právo (které lze převést na jiného a připouští dlouhodobý či opakovaný výkon)
 - Osobní práva nejsou předmětem držby ani vydržení (§ 988 odst. 2), chrání se však jejich poctivý výkon

Nabytí a zánik držby

○ Nabytí držby (§ 990)

- bezprostřední (svémocně) - v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal
 - okupace věci ničí, krádež, zpronevěra
- Odvozené – v rozsahu pr. předchůdce
 - Tradice – fyzické předání věci, symbolická tradice, *traditio longa manu, traditio brevis manu, constitutum possessorium*)
 - Sukcese (nástupnictví)

○ Zánik držby

- vzdá-li se držby držitel
- ztratí-li držitel trvale možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával
- je-li z ní držitel vypuzen a neuchová si ji svépomocí nebo žalobou

○ Držba nezaniká

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

Druhy držby

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

Ochrana držby

- svépomocná ochrana držby
 - za podmínek § 14 OZ

- soudní ochrana držby:

A) **Posesorní ochrana**

B) **Petitorní ochrana** – Actio Publiciana (§ 1043 OZ)

Obecná posesorní žaloba

- Rychlá, neformální ochrana poslední (nikoliv nutně pokojné) rušené **držby** práva proti svémocnému zásahu do ní (může využít i vlastník)
- AVL – držitel práva, PVL – rušitel (**přímý** vs. nepřímý – zasahuje jen zprostředkovaně – proti němu žaloba jen výjimečně)
- Prokazuje se (§ 178 OSŘ):
 - Existence držby
 - Není podstatné právo samotné, a proto se může i držitel domoci ochrany i vůči vlastníkovi věci
 - Obecně není podstatná kvalita držby – ovšem námitka, že držba žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že jej z držby vypudil
 - Svémocné rušení
 - vypuzení z držby vs. jiné rušení držby
 - Skutečný zásah (hrozící zásah → zvláštní posesorní ochrana dle § 1004 OZ)
 - Zásah vybočuje z rámce dovolené svépomoci

Obecná posesorní žaloba

- Lhůta pro podání žaloby: 6 týdnů ode dne, kdy se žalobce o rušení/vypuzení z držby dozví, nejdéle však 1 rok ode dne rušebního činu (lhůta prekluzivní)
- Procesní aspekty (§ 176 a násl. OSŘ)
 - Není nutno nařizovat jednání
 - (Pořádková) lhůta pro rozhodnutí 15denní
 - Rozhoduje se usnesením ihned po skončení jednání
- Vztah k petitornímu řízení
 - Soud v posesorním řízení nesmí přihlížet k tomu, jak by případně dopadl petitorní spor
 - Posesorní ochrana (provizorní vyřešení) nebrání petitornímu řízení
 - V případě rozporu posesorního a petitorního rozhodnutí má petitorní rozhodnutí přednost (konečné vyřešení sporu)

Ochrana proti provádění/odstraňování stavby na sousedním pozemku

- Zvláštní posesorní žaloba (§ 1004 a 1005 OZ) mající preventivní charakter (nesměřuje na situaci, kdy již došlo k zásahu → obecná určovací žaloby)
- Ochrana při ohrožení držby nemovité věci či ohrožení imisemi:
 - **Prováděním stavby** – činnost směřující k vytvoření nadzemní či podzemní stavby, popř. oprava či změna rozsahu stavby
 - **Odstraňováním stavby** – činnost směřující k zániku stavby či její části
- Stavebník se může zajistit „cestou práva“, a to buďto ve stavebním řízení, nebo v řízení civilním
- Žalobní petit musí znít na zákaz dalšího provádění nebo odstraňování stavby (nelze se domáhat uvedení do původní stavu!)
- Procesní aspekty:
 - Soud musí nařídit jednání
 - Lhůta 30 dnů pro rozhodnutí
 - Soud může z vlastní iniciativy vydat předběžné opatření na zákaz provádění nebo odstraňování stavby (§ 1004/2 OZ) – nevydá se, pokud přímo hrozí nebezpečí nebo pokud dojde ke složení jistoty

Vlastnické právo - pojmosloví

- Vlastnické právo
 - V objektivním slova smyslu – souhrn právních norem upravujících postavení vlastníka
 - V subjektivním slova smyslu – označení subjektivního majetkového práva vlastníka k předmětu tohoto práva (DZ k OZ)
- Vlastnictví - víceznačný pojem:
 - předmět vlastnického práva (DZ k OZ)
 - Synonymum pro vlastnické právo v subj. smyslu
- Majetek – souhrn všeho, co osobě patří (aktiva)
- Jmění – souhrn majetku a dluhů osoby (aktiva + pasiva)

- Pozor uvedené pojmy mohou mít v mezinárodním právu **autonomní výklad** – např. pojem majetek dle čl. 1 Dodatkového protokolu EÚLP zahrnuje i legitimní očekávání

Zakotvení vlastnického práva

- Čl 11 LZPS
- Čl. 1 Dodatkového protokolu EÚLP, čl. 17 LZP EU
- ObčZ (zejm. § 1011-1114)
- Další zákony
 - Katastrální zákon
 - Zákon o obcích
 - Zákon o krajích
 - Zákon o majetku ČR
 - Zákon o odpadech
 - Lesní zákon, zákon o půdě, vodní zákon,
 - Trestní zákoník, Zákon o některých přestupcích
 - Zákon o daních z příjmů
 - ...

Předmět vlastnického práva

- jako vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné (§ 1011)
- Ovšem pozor ustanovení o vlastnickém právu se použijí na věci nehmotné jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného
 - Např. nemožnost použití vlastnických žalob na pohledávku

Práva vlastníka

- Syntetická koncepce neboli teorie právního panství (x za účinnosti OZ 1964 analytická koncepce neboli teorie dílčích oprávnění)
- vlastník má neomezené právní panství nad věcí, tedy s věcí může vykonávat vše, co mu není zákonem zakázáno
- Charakteristika vlastnického práva
 - Nejobsáhlejší věcné právo
 - Právo libovolně s věcí nakládat
 - Je nezprostředkované a nezávislé na právu jiného
 - Je omezitelné zákonem nebo dohodou s jinou osobou
 - Vlastník se může bránit proti zásahu do vlastnického práva
 - Perzistence (trvalost)
 - Elasticita (pružnost)

Práva vlastníka

- Dílčí vlastnická oprávnění
 - Právo věc užívat a požívat (*Ius utendi et fruendi*)
 - Právo věc držet (*Ius possidendi*)
 - Právo s věcí právně disponovat (*Ius disponendi*)
 - Právo věc opustit (*Ius dereliquendi*)
 - Právo věc zničit (*Ius abutendi*)
- Vlastnickým oprávněním koresponduje povinnost všech ostatních osob bez právního důvodu do VP nezasahovat (někdy označováno jako absolutní právní vztah).
- Při zásahu vzniká mezi vlastníkem a rušitelem relativní právní vztah
- Věc nemůže být současně ve vlastnictví více osob – připouští se toliko spoluvlastnictví (ideální podílové, reálné podílové, bezpodílové – SJM)

Sousedské právo

- Vztahy vznikající mezi sousedy (vlastníky nemovitostí) při užívání jejich věcí, kdy důsledky užívání jedné nemovité věci přesahují její hranice a zasahují do VP sousední nemovité věci
- Sousední ≠ jen vlastník bezprostředně související nemovité věci (např. ve vztahu k imisím je sousedem každý, kdo je imisí dotčen – 22 Cdo 4847/2016)
- Dopadá nejen na úpravu pozemků
- Výchozí pravidlo: důsledky normálního, obvyklého užívání je třeba snášet
- Lze upravit poměry odchylně od zákona dohodou – problém se závazností na singulární právní nástupce

Sousedské právo

1. Pronikání účinků užívání jedné nemovité věci na jinou nemovitou věc
 - Přímé imise
 - Obecná úprava (§ 1013 OZ)
 - Stékání vody nebo sněhu na cizí pozemek (§ 1019 OZ)
 - Podrosty a převisy (§ 1016/2, 3 OZ)
 - Nepřímé imise
 - Obecná úprava (§ 1013 OZ)
 - Privilegované imise (§ 1014 OZ)
 - Podrosty a převisy (§ 1016/2, 3 OZ)
2. Prevence před rušením práv vlastníka sousední nemovitosti
 - Prevence před imisemi
 - Výsadba stromů u hranice (§ 1017 OZ)
 - Zdržení se zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice (§ 1020 OZ)
 - Předcházení škodám vzniklým činnostmi na sousedním pozemku
 - Ztráta opory pozemku (§ 1018 OZ)
 - Oplocení pozemku
3. Vztahy vlastníka pozemku s vlastníkem movité věci/zvířete nacházejícího se na pozemku
 - Cizí movitá věc + zvířata na cizím pozemku (§ 1014 a § 1015 OZ)
 - Problematika plodů (§ 1016/1 OZ)

Sousedské právo

4. Užívání pozemku nad a pod pozemkem (§ 1023 OZ)
5. Stavební práce, údržba a hospodaření na pozemku prováděné ze sousedního pozemku
 - Vstup na sousední pozemek za účelem nezbytné údržby (§ 1021 OZ)
 - Využití sousedního pozemku k opravám nebo úpravám stavby (§ 1022 OZ)
 - Obrana proti zřizování stavby na cizím pozemku
6. Rozhrady a hranice mezi pozemky (§ 1024 a násl.)
7. Nejasná hranice mezi pozemky (§ 1028 OZ)
8. Nezbytná cesta (§ 1029 a násl.)

Imise

- Pronikání účinků vznikajících užíváním/hospodařením na nemovité věci na jinou nemovitou věc
- Dělení imisí:
 - Přímé
 - Nepřímé
 - Materiální
 - smyslově vnímatelné - zápach, hluk, prach
 - Smyslově nevnímatelné - radioaktivita
 - Imateriální (jen zcela výjimečně) – obtěžování pohledem či odposlouchávání (22 Cdo 5264/2014)
 - V důsledku aktivity vlastníka - pouštění rádia, pálení plastů
 - V důsledku pasivity vlastníka – zanedbání pozemku
 - „Obyčejné“
 - Privilegované

Imise

Přímé

- přímé svádění imisí na sousední pozemek
- Okap svedený na sousední pozemek, magnetofon/včelí úl postavený na hranici směrem k sousedovi
- Jsou zakázány bez dalšího
 - Lze sjednat výjimku např. služebností či obligačně
 - Možná aplikace § 8 OZ
- Účinky přírodní povahy nejsou imisí
- Někdy může být obtížné rozlišit, zdali se jedná o přímou/nepřímou imisi. V pochybnostech závěr o imisích nepřímých.
- Nejde se domáhat odstranění samotného zdroje rušení, jen zdržení se obtěžování → způsob provedení je na rušiteli
- Privilegované imise

Nepřímé

- Jednání vlastníka, kdy bezprostřední účinky působí na vlastním pozemku, avšak účinky činnosti pronikají na sousední pozemek
- Kouř z komína, zápach z hnojiště, hluk z rádia, včely z úlu, stínění stromů, spad listí, štěnice pronikající z bytu do společných prostor bytového domu
- Jsou zakázány, pokud vnikají na jiný pozemek v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku

Nezbytná cesta

- Zřizuje soud buď jako obligační právo, nebo jako **služebnost**
- Základní podmínky pro zřízení nezbytné cesty:
 - Nemovitá věc, v jejíž prospěch lze zřídit právo cesty
 - Nezbytná komunikační potřeba
 - Úplata za zřízení práva nezbytné cesty a stanovení její výše
- Povolit nezbytnou cestu nelze:
 - Škoda převyšující výhodu nezbytné cesty
 - Způsobení nedostatku přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně tím, kdo o nezbytnou cestu žádá (22 Cdo 3242/2015, 22 Cdo 1499/2015)
 - Pohodlnější spojení
 - Přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit (22 Cdo 1171/2016)
- Právo nezbytného vedení inženýrských sítí? – dle NS 22 Cdo 2950/2019 nikoliv

Problematika staveb

Superficiální zásada

- Superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě) → vše co, je spojeno s pozemkem, je jeho součástí
- Uplatňovala se již za účinnosti OZ 1964 s výjimkou staveb.
- V OZ upravena v § 506 a § 1084 nejen pro stromy a rostliny, ale i pro stavby → tradiční rozsah (ABGB)
- Důsledky superficiální zásady:
 - Vlastník pozemku nabývá vlastnictví k plodům rostlin x § 1016/1 OZ
 - Jednotný režim pozemku a stavby na něm ležícím.
 - Žaloby na určení „součásti pozemku“ – nutno žalovat na určení stavby jakožto (coby) součásti věci hlavní.
 - Ovšem také nutnost řešení staveb na cizích pozemcích – stavby nově vzniklé + historické (přechodná ustanovení)

Stavba

- Stavba ve stavebněprávním smyslu
 - důraz na činnost (dynamické pojetí)

Veškerá stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu (§ 2 odst. 3 StZ)

- Stavba v občanskoprávním smyslu
 - Důraz na výsledek (statické pojetí)

Výsledek stavební činnosti tak, jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického, nikoli součást jiné věci (22 Cdo 52/2002)

Stavba

- Znaky stavby ve smyslu soukromoprávním:
 1. Výsledek stavební činnosti člověka.
 2. Má materiální povahu.
 3. Je oddělitelná od okolního pozemku.
 4. Vyznačuje se relativní kompaktností použitého materiálu.
 5. Má specifické samostatné či funkční účelové určení.

- Stavbou nejsou
 - Golfová hřiště, tenisové kurty, ...

Stavba v občanskoprávním smyslu

- OZ 1964: Věc samostatná
 - Potřeba rozlišení toho, co je stavbou a co je pouze součástí pozemku
Rc 4/1992: *Součástí pozemku jsou stromy a venkovní úpravy (opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinová jezírka, venkovní předložené schody, ploty o výšce menší než 100 cm etc.).*
- OZ: Součást pozemku, ledaže jde o stavbu dočasnou
 - Uplatnění superficiální zásady → zde je nezbytné vědět, co je stavbou dočasnou a bude nutné ji odlišit od pouhého ztvárnění pozemku

Vznik a zánik stavby

○ Vznik stavby

- Pravidlo č. 1: stavba vzniká, pokud je v takové fázi rozestavěnosti, že ostatní činnosti už směřují k dokončení stavby.
- Pravidlo č. 2: Je patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (3 Cz 57/92, 32 Cdo 1588/2009)
- + výjimky např. pro podzemní stavby či malé vodní elektrárny (28 Cdo 5175/2007).

○ Zánik stavby

- není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (22 Cdo 2137/2008, 1 As 93/2013)

Výjimky ze superficiální zásady

- Výjimky ze superficiální zásady
 - Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
 - Právo stavby
 - Tzv. Superedifikáty – dočasné stavby
 - Dosavadní stavby (viz dále)
- Nutno hledět, jako by ke spojení nedošlo
 - 20 Cdo 531/2016 – k vlivu superficiální zásady na probíhající exekuci toliko na stavbu (nikoliv na pozemek pod ní)
 - Rovněž relativně neúčinná smlouva?
- Problém s přesahy staveb na cizí pozemky (odstranění části budovy vs. přestavek + užívání prostoru nad a pod pozemkem – § 1023 OZ)
- Řešení přesahů rostlin (§ 1016 odst. 2 a 3 OZ)

Přechodná ustanovení

- Výchoziskem ochrana dobré víry → superficiální zásada se plně uplatní až u nově vzniklých staveb (22 Cdo 892/2016)
- Pravidla pro stavbu ležící zcela na 1 pozemku (§ 3054–3058):
 - 1) Vlastník stavby a pozemku je tatáž osoba (stavba postavená po 1. 1. 2014) → stavba je součástí pozemku
 - 2) Vlastník stavby a pozemku je tatáž osoba (stavba zřízená do 31. 12. 2013) → 1.1. 2014 se stavba stává součástí pozemku (vznik VP přírůstkem)
 - 3) Vlastník stavby a vlastník pozemku jsou odlišní (stavba zřízená po 1.1.2014) → stavba se stává součástí pozemku, není-li sjednáno právo stavby a nejedná-li se o dočasnou stavbu (§ 1084 OZ)
 - 4) Vlastník stavby a vlastník pozemku jsou odlišní (stavba zřízená do 31.12.2013) → stavba se nestává součástí pozemku, avšak vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku, nastane-li totožný vlastnický režim, dojde k uplatnění superficiální zásady
- Pravidla pro stavbu ležící na více pozemcích (§ 3059):
 - 1) Superficiální zásada k pozemku, na němž je převážná část stavby
 - 2) U zbylých pozemků možnost uplatnění přestavku (Rc 103/2018)

Neoprávněné stavby dle OZ 1964

- Odlišování staveb na oprávněné a neoprávněné.
- Oprávněná – postavená na základě existujícího právního titulu + na základě oprávněné držby
- Neoprávněná
 - Od počátku – postavená bez existence soukromoprávního titulu ≠ existence stavebního rozhodnutí (tzv. černá či nepovolená stavba) – řešilo se podle § 135c OZ 1964
 - Později – odpadnutím právního titulu (např. uplynutí času). Řešení dle § 126 OZ 1964, dnes dle § 1042 OZ
- Pravidlo: Stavitel se stal vlastníkem stavby
- Uplatní se i dnes u staveb zcela zřízených na cizím pozemku za účinnosti 40/1964 Sb., popřípadě u těchto staveb zřízených jen zčásti na tomto pozemku, nedošlo-li k uplatnění superficiální zásady podle § 3059 OZ

Stavby na cizím pozemku dle OZ

- Pravidlo: Vlastníkem stavby se stane vlastník pozemku (uplatnění superficiální zásady)
- Vypořádání neoprávněné stavby (v závislosti na dobré víře vlastníka pozemku a vlastníka stavby)
 - Stavba zřízená na cizím pozemku v dobré víře → součást pozemku, vlastník pozemku nahradí účelně vynaložené náklady (§ 1084 OZ)
 - Stavba zřízená na cizím pozemku ve zlé víře → stavebník má tatáž práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel
 - Soud může uložit stavebníkovi odstranění stavby (§ 1085 OZ)
 - Pokud vlastník pozemku o stavbě věděl a včas nezakázal, může se stavebník domáhat převodu pozemku za náhradu ve výši obvyklé ceny (§ 1086 OZ); téhož se může domáhat vlastník pozemku (odkoupení jeho pozemku)
 - **Přestavek** (trvalá stavba zasahující malou částí na malou část sousedního pozemku); byl-li stavebník v dobré víře, stane se část pozemku zastavěného přestavkem jeho vlastnictvím (za náhradu)
 - 22 Cdo 4925/2016 – k důkaznímu břemeni ve sporech o přestavek + vyšetřovací povinnost strany nezatížené důkazním břemenem

Ochrana vlastnického práva

- Svépomoc
- Vlastnické „žaloby“
 - Reivindikační žaloba (RŽ) aneb žaloba na vydání věci
 - Negatorní žaloba (NŽ)
- Obecná určovací žaloba
- Posesorní ochrana
 - Obecná
 - Zvláštní (proti provádění nebo odstraňování stavby na sousedním pozemku)
- Vylučovací (excindační) žaloba
- Ochrana skrze další právní instituty
 - Např. náhrada škody, bezdůvodné obohacení
- Ochrana skrze jiná právní odvětví
 - Např. trestní právo hmotné, správní trestání,

Svépomoc

- Obecná svépomoc (§ 14 OZ)
 - Vynucení si uskutečnění svého práva vlastní mocí a silou (≠ svémoc – nedovolené zmocnění se věci či práva vlastní silou bez naplnění podmínek svépomoci)
 - Pouze obranná svépomoc sloužící k zachování dosavadního právního stavu
 - Podmínky:
 - vykonávaná oprávněnou osobou
 - zákrok proti neoprávněnému zásahu do práva
 - Právo je ohroženo bezprostředně (nelze se bránit proti pokojnému, byť protiprávnímu stavu, který již nějakou dobu trvá)
 - Použité prostředky, intenzita či způsob provedení jsou přiměřené okolnostem případu
 - Zásah moci veřejné by přišel pozdě
- Zvláštní svépomoc k uchování si držby (§ 1006 OZ)
 - *Držitel se smí svémocnému rušení **vzepřít** [obránná svépomoc] a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu **znovu zmocnit** [útočná svépomoc], nepřekročí-li přitom meze nutné obrany*
 - Meze nutné obrany (§ 2905 OZ) – 1) neoprávněný zásah, 2) obrana není zcela zjevně nepřiměřená, 3) hrozící újma jen nepatrná
- Svépomoc při odstranění podrostů a převisů (§ 1016/2,3 OZ)

Vlastnické žaloby

- Odlišení
 - Teoreticky: RŽ míří na porušení non facere (zdržet se nakládání s vlastníkovou věcí, kdežto NŽ na porušení pati (strpět volné nakládání s věcí)
 - Prakticky. NŽ směřuje k ochraně vlastníka před jinými zásahy do VP než před neoprávněným zadržováním věci
- Jsou nezávislé na:
 - svéprávnosti
 - zavinění
 - vzniku škody
- Nepromlčují se, neboť se jedná o trvajících či opakujících se porušování povinnosti (22 Cdo 2886/2014)
- Jedná se o (deklaratorní) žaloby na plnění
- Aktivní VL – vlastník (kterýkoliv ze spoluvlastníků/manželů), kvalifikovaný držitel, oprávněný detentor, popř. dědic
- Pasivní VL – osoba, která do VP neoprávněně zasahuje (držitel, detentor, popř. jejich dědicové)

Reivindikační žaloba

- Nárok vlastníka vůči tomu, kdo vlastníkovi věc neoprávněně zadržuje
- Jedná se o žalobu z „lepšího“ práva
- Náležitosti žaloby
 - Označení věci nezaměnitelným způsobem
 - Pozemek - označení parcelním číslem a katastrálním územím
 - Část pozemku - vymezení nezaměnitelným způsobem, aby nebyly pochybnosti, co je předmětem sporu (nikoliv nutně pomocí GP!)
 - Věc hromadná
 - Okolnosti svědčící o existenci vlastnického či jiného práva
 - Okolnosti svědčící o tom, že žalovaná osoba (neoprávněně) zadržuje věc
- Žalobní petit
 - Movité věci: Žalovaný je povinen vydat žalobci automobil tov. zn. XY, reg. zn. 1A2 3456, do 3 dnů od právní moci rozsudku
 - Nemovité věci: Žalovaný je povinen vyklidit a vyklizený předat žalobci pozemek p. č. AB, zapsaný v KN vedeném KatÚ pro Zlínský kraj, KatP Zlín na LV č. pro obec a k. ú. Zlín do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Reivindikační žaloba

- Obrana žalovaného:
 - Prosté zpochybnění tvrzení žalobce (např. žalobce není vlastníkem, že věc nepřešla do držby/detence žalovaného)
 - Zánik vlastnického či jiného práva žalobce (např. opuštění/zcizení věci)
 - Oprávněnost držby či detence
 - Došlo k vrácení věci žalobci
 - Faktická či právní nemožnost věc vydat
 - Žalovaný nemá věc u sebe
 - (Zjevné) zneužití práva (§ 8 OZ) – výjimečný instrument!
- Vztah k obligačním nárokům a nároku na náhradu škody

Negatorní žaloba

- Nárok vlastníka vůči tomu, kdo zasahuje do VP jinak než, že neoprávněně zadržuje věc
 - Zásah:
 - Trvající – např. umístění své věci (odpadu) na cizí pozemek,
 - Pokračující (opakující se) – např. opakované přecházení přes cizí pozemek
 - Alespoň v budoucnu reálně hrozící opakováním – např. soused si dojde ke studně vlastníka a bez svolení si načerpá vodu na zalití zahrádky
- x jednorázový zásah, či závažné riziko vzniku zásahu

Negatorní žaloba

○ Náležitosti žaloby

- Označení věci nezaměnitelným způsobem (např. označení pozemku parcelním číslem a katastrálním územím, v případě části pozemku tuto část vymezit nezaměnitelným způsobem, aby nebyly pochybnosti, co je předmětem sporu – nikoliv nutně pomocí GP!)
- Okolnosti svědčící o existenci vlastnického či jiného práva
- Okolnosti svědčící o tom, že žalovaná osoba (neoprávněně) zasahuje do VP, přičemž tento zásah trvá, opakuje se či opětovně v budoucnu hrozí.

○ Žalobní petit

- Může být formulován širěji, než byl přesně proveden zásah, stejně tak se lze domáhat ochrany před zásahem do celého pozemku, byť byla zasažena jen jeho část.
- Žalovaný je povinen zdržet se přecházení přes pozemek p. č. AB, zapsaný v KN vedeném KatÚ pro Jihomoravský kraj, KatP Břeclav, na LV č. pro obec a k. ú. Břeclav do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Negatorní žaloba

- Obrana žalovaného:
 - Prosté zpochybnění tvrzení žalobce (např. žalobce není vlastníkem, že věc nepřešla do držby/detence žalovaného)
 - Zánik vlastnického či jiného práva žalobce (např. opuštění/zcizení věci)
 - Oprávněnost zásahu
 - Skončení zásahu
 - (Zjevné) zneužití práva (§ 8 OZ) – výjimečný instrument!
- Vztah k nároku na náhradu škody

Určovací žaloba

- Obecná (§ 80 OSŘ)
 - deklarace existence/neexistence právních vztahů či práv/povinností – např. VP, nájem, zástavní právo
 - Nelze se domáhat určení (ne)existence právní skutečnosti – např. neplatnost kupní smlouvy, co je a není součástí věci, výměra pozemku apod.
 - Důležitá je existence naléhavého právního zájmu
- Zvláštní – existence odchylky oproti obecné určovací žalobě
 - Zákon výslovně předpokládá právní zájem → není nutné jej tvrdit ani prokazovat (§ 18 odst. 1 z. č. 428/2012 Sb.
 - Lze se domoci určení neplatnosti právní skutečnosti (§ 42 ZSZ, § 24 odst. 1 KatZ, § 2290 OZ)
- Pozor ne vždy, když zákon hovoří o určení má na mysli určovací žalobu!!! Např. určení objektivně sporné hranice pozemků.

Obecná určovací žaloba

- Časové působení – zásadně deklarace ke dni rozhodnutí soudu, výjimečně ke dni smrti zůstavitele
- Pozitivní určovací žaloba má obecně přednost před negativní určovací žalobou (určení, že žalovaný není vlastníkem, totiž nutně neznamená, že vlastníkem je žalobce!)
- Rozhodnutí je závazné zásadně jen mezi účastníky řízení
- Judikatorně dotvořený komplikovaný vztah k žalobě na plnění
- Určovací žaloba nemůže být zjevným zneužitím práva (problematické situace lze řešit přes naléhavý pr. zájem)

Obecná určovací žaloba

○ Naléhavý právní zájem

- „Zvláštní“ podmínka řízení – při absenci se nicméně žaloba zamítá!
- Musí být dán v okamžiku soudního rozhodnutí
- Je dán tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo nebo právním vztah, na kterém je žalobce účasten, případně tam, kdy by se bez tohoto určení stalo jeho právní postavení nejistým
- Pokud se žalobce domáhá určení svého vlastnického práva za účelem změny zápisu v KN (popř. odstranění duplicity zápisu) je NPZ dán vždy.
- Může mít dána i osoba, která je už v KN jako vlastník zapsána, pokud je její VP kvalifikovaně zpochybňováno a není dán důvod k podání žaloby na plnění.

Obecná určovací žaloba

○ Žalobní tvrzení

- Specifikace práva/právního vztahu, jehož se žalobce domáhá určení, + skutečnosti, od nichž vznik tohoto práva dovozuje
- Specifikace věci, k níž se právo vztahuje

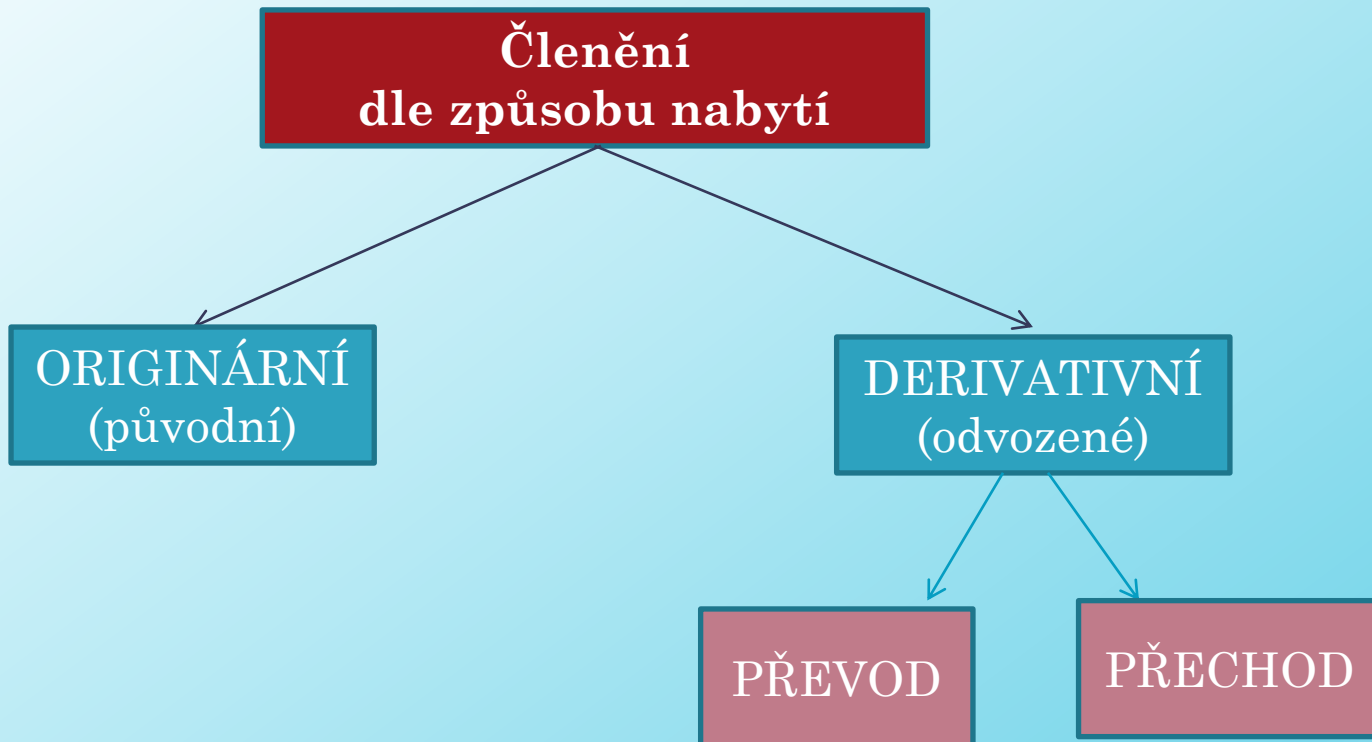
○ Žalobní petit

- Určuje se, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemku p. č. AB, zapsanému v KN vedeném KatÚ pro Olomoucký kraj, na LV č. CD pro obec a k. ú. Dolany.

○ Vztah k žalobám na plnění (Rc 82/2014) a k restitučním nárokům (Pl. ÚS-st. 21/05)

Nabytí vlastnického práva

- Závisí na více faktorech:
 - Způsob nabytí (originární x derivativní)
 - Druh věci (movitá x nemovitá, zapisovaná do VS x nezapisovaná do VS)
 - Nabývání od vlastníka x od neoprávněného
- *Numerus clausus* zákonných způsobů nabývání VP?
 - V minulosti ÚS zpochybnil prosazením nabývání od neoprávněného



Originární nabytí VP

- Nabyvatel neodvozuje VP od právní předchůdce
 - Věc nikomu nepatřila
 - Přivlastnění (§ 1045), přírůstek přirozený (§ 1066–1073), přírůstek umělý – zpracování, smísení, stavba, přestavek
 - Věc někomu patřila, ale VP není od právního předchůdce odvozeno
 - nález (§ 1051), vydržení, nabytí od neoprávněného, příklep licitátora ve veřejné dražbě

Derivativní nabytí VP

- Nabyvatel odvozuje VP od právní předchůdce
 - **Převod vlastnického práva** – ke změně vlastnického práva dochází z vůle původního vlastníka
 - smlouva
 - **Přechod vlastnického práva** – ke změně vlastnického práva dochází bez vůle dosavadního vlastníka
 - Dědění
 - Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Přivlastnění (§ 1045)

- bezprostřední se uchopení držby věci, která nikomu nepatří (zásada okupační volnosti)
- opuštěnou movitou věc si může přivlastnit každý (věc ničí)
- opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu
- Domněnka opuštění věci (§ 1050) – nevykonává-li vlastník svá práva po dobu 3 let (movité věci), resp. 10 let (nemovité věci)
- Přivlastnění zvířete (§ 1046)
 - Zvíře divoké (věc bez pána)
 - Zvíře zkrocené
 - Zvíře zajaté
 - Zvíře domácí
 - Zvíře v ZOO, ryby v chovném rybníku

Nález (§ 1051)

- Nalezenou věc nelze považovat za opuštěnou a přivlastnit si ji!
- Povinnost nálezce vydat věc tomu, kdo ji ztratil, nebo vlastníkovi. Nezná-li nálezce vlastníka, je povinen nález odevzdat obci (provozovateli veřejné budovy).
- Právo nálezce na nálezné (10 %) a náhradu nutných nákladů.
- Pokud obec zjistí vlastníka, věc mu vydá; pokud vlastníka nezjistí, vyhlásí nález obvyklým způsobem, rozhodne o úschově, popř. rozhodne o naložení s věcí
- 1roční lhůta k přihlášení se k nálezu, následně nálezce/obec/oprávněná osoba se stanou poctivým držitelem
- Po uplynutí 3 let nabývá obec, nálezce/jiná osoba VP k věci
- Zvláštní pravidla pro nález zvířete a pro nález skryté věci

Přírůstek (§ 1066–1073)

- **Přirozený** (dané působením přírody) – plody, naplavenina, strž, ostrov
- **Umělý** (dané působením člověka) – zpracování, smísení. stavba, přestavek
- **Smíšený** (působením přírody a člověka) – osetí či osázení pozemku

Vydržení

○ řádné vydržení (§ 1089 – 1094)

- poctivá, pravá držba, zakládající se na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva
- uplynutí vydržecí doby (3 roky movité, 10 let nemovité věci)

○ mimořádné vydržení (§ 1095)

- Nemusí být držba řádná, poctivá ani pravá(?), lze ale namítnout nepoctivý úmysl
- Dvojnásobná vydržecí doba

○ Započtení vydržecí doby, zákaz vydržení, zastavení vydržecí doby

Rozhodnutí orgánu veřejné moci

- Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví,
- Vypořádání SJM
- Pozemkové úpravy
- Restituce
- Vyvlastnění
- Propadnutí majetku

Převod vlastnického práva

○ Individuálně určené věci nezapisované do VS

- Smlouva má (translační) účinky – VP se nabývá samotnou účinností smlouvy (konsensuální princip)
- V případě vícečetného převodu nabývá VP ten, komu byla věc vydána nejdříve, popř. rozhoduje účinnost první smlouvy.
- Lze sjednat odlišný režim – např. zaplacení kupní ceny, předání věci
- Smlouva k movitým věcem v jakékoliv formě
- Smlouva k nemovitým věcem v písemné formě + podpisy na téže listině

Převod vlastnického práva

○ Genericky určené věci

- Převod nejdříve tehdy, když bude věc odlišena od jiných věcí téhož druhu, následně obecně konsensuální princip
- Není-li ujednáno způsob odlišení, je to na převádějícím

○ Zvláštní pravidla převodu

- Prodej zboží v obchodě:
 - Nesamoobslužný prodej (např. trafika) – předání věci
 - Samoobslužný prodej (např. supermarket) – zaplacení kupní ceny

Převod vlastnického práva

○ Individuálně určené věci zapisované do VS

- Nauka o titulu a modu → smlouva má jen obligační účinky (vznik povinnosti dokončit převod předepsaným způsobem)
- Nutná intabulace (intabulační princip)
 - nabytí VP až zápisem do VS (konstitutivní účinky) na základě platné a účinné obligační smlouvy
 - Kogentní úprava
- Smlouva k movitým věcem v jakékoliv formě
- Smlouva k nemovitým věcem v písemné formě + podpisy na téže listině

Nabytí od neoprávněného

- Vyplývá z germánského práva (*Wo Du Deinen Glauben gelassen hast, dort sollst Du ihn suchen.*) → předpoklad dobré víry
- Jestliže VP převádí osoba k tomu neoprávněná, může nabyvatel přesto VP za určitých okolností nabýt.
- K nabytí dochází okamžitě (x vydržení)
- Předpokladem je platný právní titul (x nelze nabýt od neplně svéprávného)
- Jedná se o originární způsob nabytí VP
- Skutečný vlastník má nárok na náhradu škody vůči neoprávněnému převodci

Nabytí od neoprávněného

věci movité a nezapsané ve veřejných seznamech

○ Obecná skutková podstata nabytí od neoprávněného (§ 1111 OZ):

- Předmět nabytí (přechod držby)
- Platný titul nabytí
- Dobrá víra nabyvatele v oprávnění převodce věc převést (důkazní břemeno nese nabyvatel)
- Výluka pro věci, které vlastník pozbyl činem povahy úmyslného TrČ či ztrátou
- Výluka pro toho, kdo získal movitou věc s vědomím, že VP bylo nabyto od neoprávněného

Nabytí od neoprávněného

věci movité a nezapsané ve veřejných seznamech

- **Privilegované sk. podstaty nabytí od neoprávněného (§ 1109 OZ)**
 - Nabývací způsoby:
 - **Nabytí ve veřejné dražbě** (problematické!)
 - **Nabytí od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku** (pozor výjimka v § 1110 OZ)
 - **Úplatné nabytí od někoho, komu vlastník svou věc svěřil**
 - **Od neoprávněného dědice**, jemuž bylo dědictví potvrzeno
 - Při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenou na doručitele a při obchodu na komoditní burze
 - Umožňují nabytí věcí ukradených/ztracených
 - Důkazní břemeno tíží původního vlastníka

Nabytí od neoprávněného

věci movité a nezapsané ve veřejných seznamech

- **Specifická sk. podstata:** použité movité věci nabyté od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi (§ 1110)
→ blíží se obecné skutkové podstatě
 - Vlastník může v případě ztráty či svémocného pozbytí požadovat do 3 let vydání věci
 - Výluka pro toho, kdo získal movitou věc s vědomím, že VP bylo nabyto od neoprávněného

Nabytí od neoprávněného

věci zapsané ve veřejných seznamech

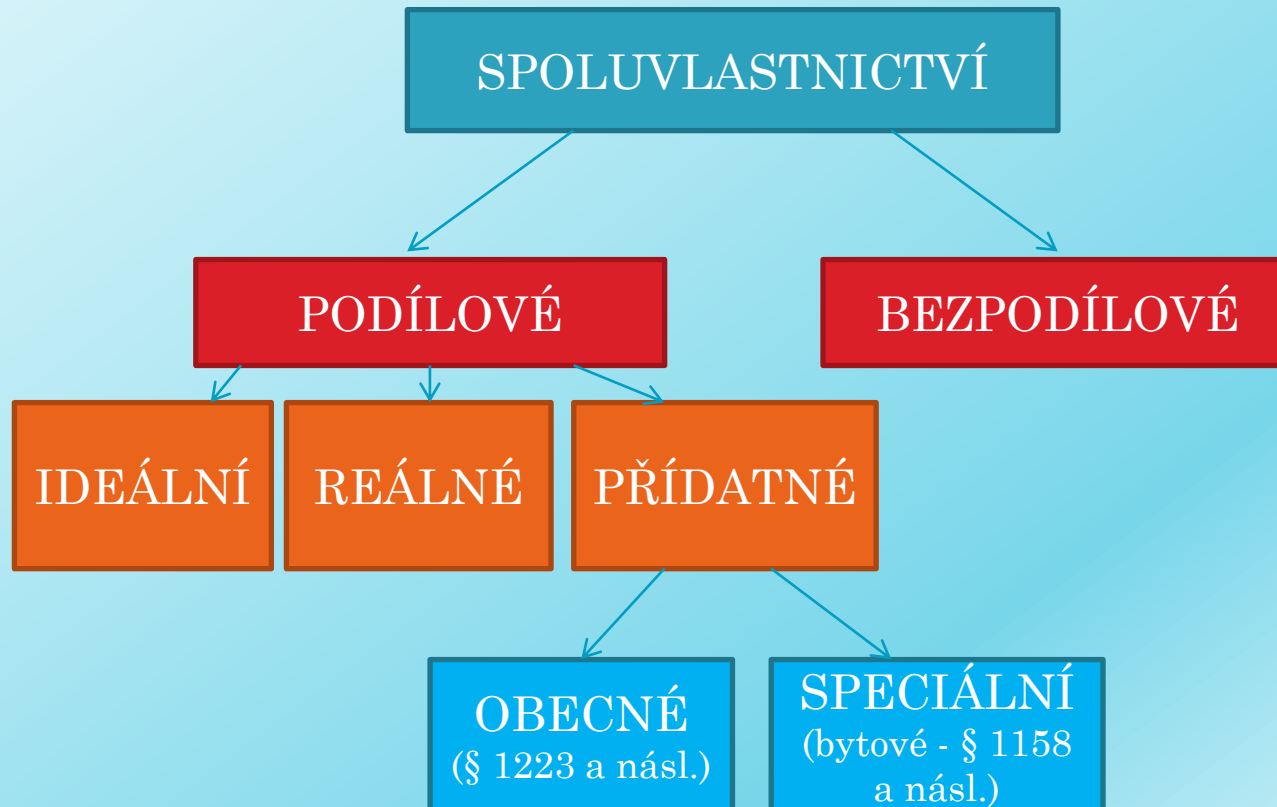
Viz část prezentace týkající se veřejných seznamů

Zánik vlastnického práva

- Dělení:
 - **Relativní** – zanikne pouze konkrétnímu vlastníkovi s tím, že jej nabude někdo jiný (zejm. převod, dědictví, odúmrtí, přeměna PO, vydržení, nabytí od neoprávněného, derelikce nemovité věci)
 - **Absolutní** – zaniká ve vztahu ke všem (potenciálním) vlastníkům s tím, že jej nikdo jiný nenabude (zejm. zánik věci, přípustná derelikce věci movité)
 - **Z vůle dosavadního vlastníka** - převod VP, derelikce věci, dobrovolné zničení
 - **Bez vůle dosavadního vlastníka** – vydržení, rozhodnutí státního orgánu
- Nevykonávání VP → nevede k zániku (VP se nepromlčuje), ale riziko vydržení + domněnka opuštění věci (movité věci – 3 roky, nemovité věci – 10 let, věci nepatrné hodnoty na veřejném místě – ihned)
- Ztráta věci nevede k zániku VP

Spoluvlastnictví

- o **Spoluvlastnictví** = vlastnická účast více osob na společné věci



Podílové spoluvlastnictví

- **Podíl** = míra účasti spoluvlastníků na právech a povinnostech ke společné věci, resp. na rozhodování o společné věci (vyjádřená procentem nebo zlomkem)
- **Vznik - shodně jako VP, tj. např:**
 - Na základě smlouvy
 - Děděním
 - Rozhodnutím státního orgánu
 - Vydržením

PS – práva a povinnosti spoluvlastníků

- Práva a povinnosti týkající se společné věci (ve vztahu k třetím osobám)
 - Spoluvlastníci se považují za jeden subjekt; z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- Práva a povinnosti týkající se podílu
 - Každý může se spoluvlastnickým podílem volně nakládat.
- Práva a povinnosti týkající se nakládání s věcí a správy věci
 - Správa společné věci (rozhoduje se na základě většiny počítané podle velikosti spoluvlastnického podílu)
 - Běžná správa – většina prostá (§ 1128 OZ)
 - Významná záležitost – většina dvoutřetinová (§ 1129 OZ)
 - Způsoby nakládání vyžadující souhlas všech:
 - Např. převod společné věci, zničení společné věci, dále zatížení nebo zrušení zatížení, omezení práv spoluvlastníků na déle než 10 let (§ 1132 OZ)

Zákonné předkupní právo mezi spoluvlastníky

- V podobě dle OZ 1964 trvalo do 1.1.2015 (možnost se dovolat relativní neplatnosti či se domáhat převodu VP po nabyvateli).
- Do 31. 12. 2017 platilo v podstatně zredukované podobě (§ 1124 a 1125 OZ)
- Od 1. 1. 2018 bylo opětovně zavedeno v rozsahu jako v OZ 1964
- Od 1. 7. 2020 bylo zredukováno do původního návrhu OZ
- Vzniká jen při pořízení pro případ smrti či jinou pr. skutečností, že spoluvlastníci nemohli ovlivnit vznik spoluvlastnictví
- Trvá jen po dobu 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví (u zemědělského závodu bez časového omezení)
- Nevztahuje se na převod spoluvlastníku, manželu, sourozenci či příbuznému v řadě přímé.
- Vztahuje se i na bezúplatný převod → spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. **Pozor pravidlo o bezúplatném převodu se vztahuje na veškerá zákonná předkupní práva!** (A co výjimka převodu na manžela, sourozence a příbuzného v řadě přímé? → nikoliv 22 Cdo 1503/2020)
- Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu ZPP, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

Zrušení a vypořádání PS

- Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat! →
Výjimky: Nevhodnost doby, újma jen některému ze spoluvlastníků (§ 1140 odst. 2 OZ), zjevné zneužití práva (§ 8 OZ), odklad zrušení spoluvlastnictví (§ 1154 a násl. OZ)
- **Způsoby zániku**
 - **Oddělení ze spoluvlastnictví** – zaniká jen pro některé ze spoluvlastníků
→ lze jen v případě reálně dělitelné věci
 - **Zrušení spoluvlastnictví** – zaniká pro všechny spoluvlastníky
 - **Dohodou**
 - Dohoda musí obsahovat způsob vypořádání (rozdělení věci, prodej z volné ruky či ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, převod jednomu či více spoluvlastníkům s vyplacením náhrady ostatním, zničení věci)
 - U věcí zapsaných v KN náležitosti pro vklad VP
 - **Rozhodnutím soudu**
 - Závaznost pořadí a jejich taxativní výčet: 1) Rozdělení společné věci, 2) přikázání věci do vlastnictví jednomu za přiměřenou náhradu, 3) Nařízení prodeje věci
 - Určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky (§ 153 odst. 2 OZ)

Přídavné spoluvlastnictví

- V přídavném spoluvlastnictví je věc náležející společně (zejména v režimu PS) několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovém užití, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užití samostatných věcí dobře možné (§ 1223 ObčZ). Např. cesta v zahrádkářské kolonii.
- Přídavnost spoluvlastnictví se projevuje:
 - Věc v PŘS nesmí být odňata proti vůli spoluvlastníka společnému účelu, zatížení jen v případě, že nebrání využití pro společný účel (§ 1224 OZ).
 - Podíl na věci v PŘS lze převést jen za současného převodu vlastnického práva věci, k jejímuž využití věc v PŘS slouží (§ 1227 odst. 1 věty první OZ).
 - Převádí-li se vlastnické právo k věci, k jejímuž využití slouží věc v PŘS, pak se převod vztahuje i na podíl na věci v PŘS (§ 1227 odst. 1 věty druhé OZ).
 - Oddělit se z PŘS lze jen tehdy, pokud věc, k jejímuž využití věc v PŘS sloužila, zanikla nebo změnila svůj účel (§ 1228 odst. 1 OZ).
 - Pozbude-li věc v PŘS svůj účel, zanikne přídavné spoluvlastnictví, dokud účel trvá, nelze PŘS zrušit (§ 1229 OZ).

Věcná práva k věcem cizím (Limitovaná věcná práva „LVP“)

- **Uživací** (slouží k využití užitné funkce cizí věci)
 - Právo stavby
 - Služebnosti
- **Zajišťovací** (slouží k využití směnné funkce cizí věci, mají akcesorickou povahu)
 - Zástavní právo
 - Zadržovací právo
 - Reálná břemena (pozor mají částečně i povahu uživací!)
- **Ostatní** (mohou být zřízeny jako právo obligační i věcné)
 - Předkupní právo, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje
 - Zákaz zastavení, zákaz zcizení

VĚCNÁ BŘEMENA

SLUŽEBNOSTI

REÁLNÁ BŘEMENA

S

P

ROZDÍLY SLUŽEBNOSTÍ A REÁLNÝCH BŘEMEN

SLUŽEBNOSTI

- uživací LVP
- Vlastník musí ve prospěch jiného něco strpět (*pati*) nebo něčeho se zdržet (*omittere*) → **pasivní povinnost**
- *Může vzniknout na movitých i nemovitých věcech*

U movitých věcí pozor ale na § 1107 OZ!

REÁLNÁ BŘEMENA

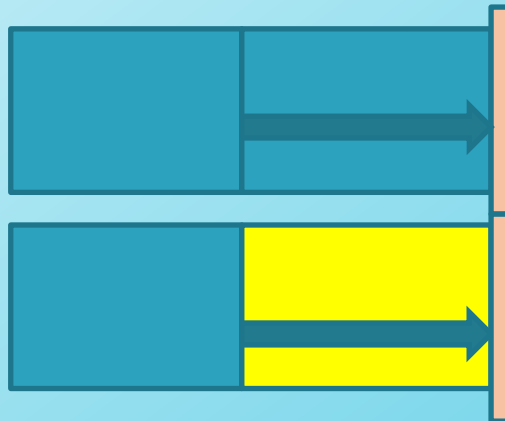
- spíše zajišťovací LVP
- Vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat (*dare*) nebo něco konat (*facere*) → **aktivní povinnost**
- *Může vzniknout jen na věcech, které jsou evidovány ve VS*

Služebnosti

○ Členění služebností

- **pozemkové (in rem)** – oprávnění ze služebnosti je spojeno s vlastnictvím panující věci (spojené právo)
- **osobní (in personam)** - vázána na konkrétního oprávněného
- Zákonné zařazení určité služebnosti jako pozemkové nevyklučuje zřízení této služebnosti jako osobní

○ Vlastnická služebnost – pozemkovou služebnost lze dle § 1257 odst. 2 OZ zřídit i **ve prospěch vlastního pozemku** (*analogicky lze zřídit i osobní služebnost*)



○ Výčet služebností v OZ je demonstrativní!

Služebnosti

○ Vznik služebnosti

- **Smlouva** (popř. jednostranné prohlášení)
 - náležitosti – přesné vymezení služebné věci, vymezení toho, čeho se má vlastník služebné věci zdržet, příp. co má strpět, určení oprávněného, doba trvání, úplatnost/bez úplatnost,
 - Jde-li o nemovitost nutný podpis osob na téže listině + vklad do KN KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- **Pořízení pro případ smrti či dohoda dědiců**
- **Vydržení**
- **Ze zákona** [pozor na veřejnoprávní omezení VP – lze subsidiárně aplikovat ustanovení o služebnostech? (22 Cdo 1624/2000 x Pl. ÚS 25/04) + nezapisují se do KN]
- **Rozhodnutí soudu** (např. § 767/2, § 1029/2, § 1145 OZ) **nebo správního orgánu** (170/2 StavZ)

○ Rozsah a obsah služebnosti (§ 1258):

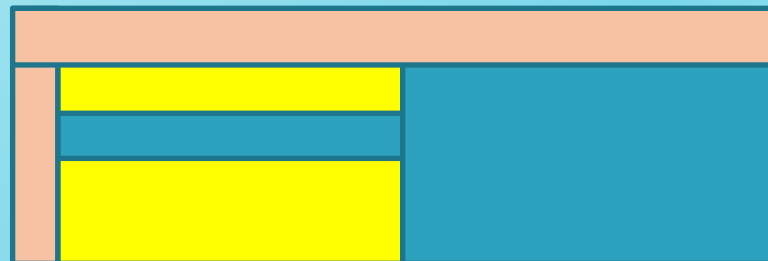
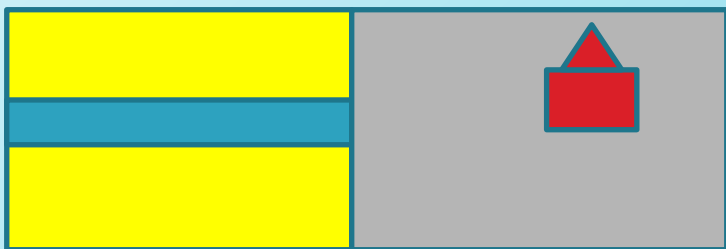
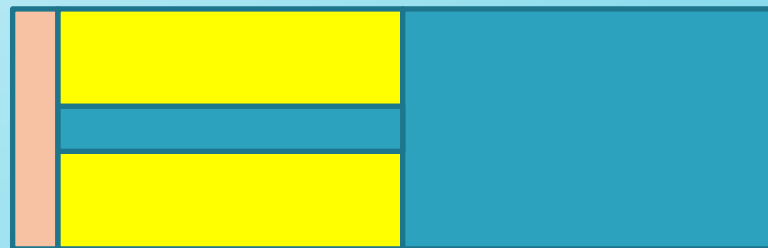
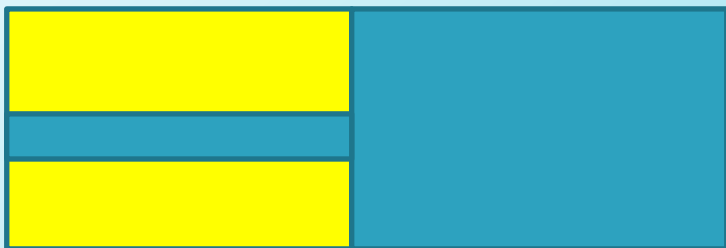
- Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu
- Není-li rozsah či obsah určen, posoudí se podle místních zvyklostí
- Rozsah služebnosti je spíše menší než větší (ochrana vlastníka)
 - x
- není-li míra určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku (vztahuje se na pozemkové služebnosti)

Služebnosti

- Ochrana služebnosti (§ 1259)
- Nesení nákladů (§ 1263)
- Konkurence služebností (viz dále)
- Omezení zcizitelnosti služebností (§ 1265)
- Zánik služebnosti
 - **Trvalá změna**, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (ze zákona) – nikoliv dočasné zbourání stavby a její obnovení
 - **Hrubý nepoměr** mezi služebností a výhodou oprávněného (rozhodnutím soudu na návrh nejen vlastníka služebné věci, ale i oprávněného)
 - **Dohoda** (jednostranné zřeknutí se práva?)
 - **Uplynutí doby**
 - **Smrt oprávněné osoby u osobních služebností** (lze ale rozšířit na osoby, které jsou dědici)
x
 - Splynutím vlastnictví panující a služebné věci služebnost nezaniká (obdobně u osobních sl.)
 - Lze subsidiárně aplikovat ustanovení o zániku obligací (postupem dle § 11 OZ)?
- Promlčení služebnosti (§ 618, 632 a 633)

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

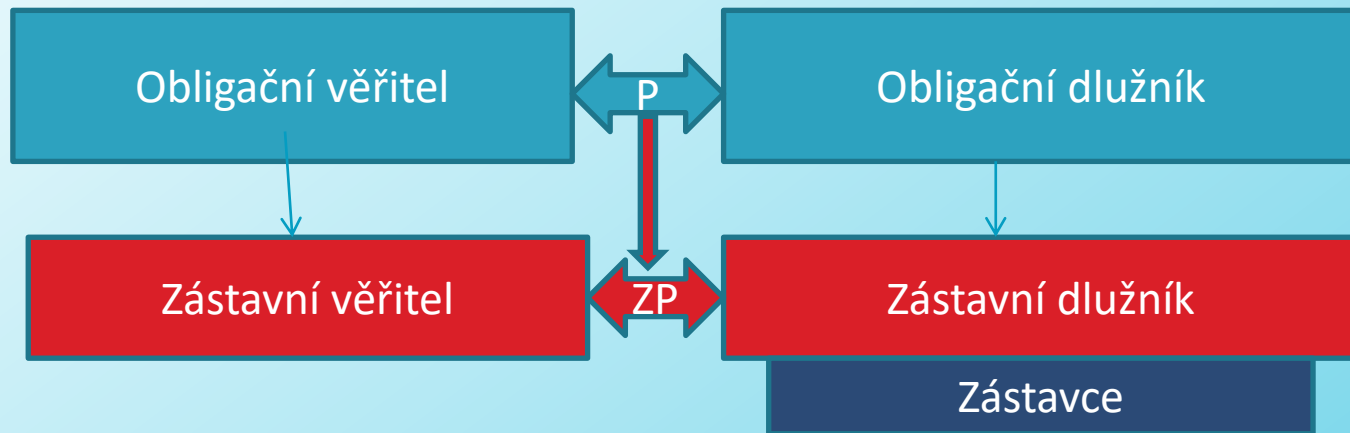
Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného



Reálná břemena

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

Zástavní právo



Zástavní právo

- Účelem je zajištění dluhu, a to jak peněžitého, tak nepeněžitého
- Akcesorita a subsidiarita zástavního práva
- Zástavou (tedy tím, co dluh zajišťuje) může být každá věc, či jiná majetková hodnota, s níž lze obchodovat. Nově lze využít institutu tzv. plovoucí zástavy.
- Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí
- Vznik zástavního práva
 - Zástavní smlouva (v případě zastavení věci zapsané ve VS je třeba zápisu v tomto seznamu)
- Redukce zakázaných ujednání v zástavních smlouvách
- Rozsah zástavního práva
 - Vztahuje se na zástavu, její přírůstek i příslušenství, ledaže je ve smlouvě určeno jinak
 - Zastavení pohledávky – každé právo
 - Hromadná věc
 - Přeměna věci v novou – ZP zatěžuje novou věc, stejně tak při rozdělení věci.

Zástavní právo

○ Práva a povinnosti ze zástavního práva:

- Možnost ujednání, dle něhož si věřitel může zástavu ponechat – a to buď za libovolnou, či určenou cenu
- Zástavní dlužník se zdrží všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele. Stane-li se činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní.
- Věc může být k úschově či opatrování přenechána třetí osobě

○ Zvláštní případy

- Zastavení pohledávky
- Zastavení podílu v obchodní korporaci
- Zastavení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru
- Budoucí zástavní právo
- Vespolečné zástavní právo
- Zastavení cizí věci

Zástavní právo

○ Výkon zástavního práva:

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

○ Zánik zástavního práva:

- Zánikem zástavy
- Vzdání se zástavním věřitelem
- Vracením věci zástavci či zástavnímu dlužníkovi
- Složení ceny zastavené věci
- Uplynutím doby

○ Možnost využít institutu tzv. uvolněné zástavy

○ Možnost využít institutu záměny zástavního práva

○ Možnost využít podzástavního práva

Zadržovací právo

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

Právo stavby

○ **Pojem (§ 1240 NOZ)**

- Jedná se o limitované věcné právo a zároveň o nemovitou věc
- Stavba samotná je součástí práva stavby, ovšem podléhá také ustanovením o nemovitých věcech
- Právem stavby lze zatížit jak stavbu již zřízenou, tak stavbu, která má být teprve postavena (musí jít však vždy o stavbu, která je stavbou ve smyslu soukromoprávním)

○ **Vznik práva stavby**

- písemná smlouva – nutný zápis do VS; max. doba zřízení 99 let
- vydržení
- rozhodnutí orgánu veřejné moci

○ **Doba trvání práva stavby**

- Max. doba zřízení 99 let (musí být z KN přesný termín patrný)
- U vydržení se zřizuje na 40 let
- Rozhodnutím soudu lze prodloužit nebo zkrátit
- Právo stavby lze prodloužit, existují-li i jiná věcněprávní zajištění, pak s tím musí souhlasit oprávnění v pořadí za právem stavby

○ **Úplata za zřízení práva stavby**

- Lze jak úplatně, tak bezúplatně. Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.

Právo stavby

○ Práva a povinnosti z práva stavby

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

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

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

Více limitovaných věcných práv na jedné věci

- V praxi může být 1 věc zatížena více LVP (služebnost + zástavní právo, 2 služebnosti, 2 zástavní práva, ...)
- Řešení faktické kolize více LVP:
 - Princip priority (pořadí)
 - LVP zapsaná do veřejného seznamu mají přednost před LVP nezapsanými
 - rozhodující časový vznik (*prior tempore, potior iure*), ale pozor u více práv zapsaných do VS rozhoduje okamžik **návrhu na zápis**
 - Princip proporcionality (redukce)
 - Používá se subsidiárně
 - Proporcionální omezení kolidujících LVP, aby bylo alespoň zčásti vyhověno všem oprávněným.
- Pozor na existenci zvláštních pravidel (např. § 1371 odst. 3 OZ týkající se více zástavních práv na movité věci) a na zvláštní úpravu v exekučním a insolvenčním právu

Děkuji za pozornost!