

Základy práva

7. Přednáška

Mgr. Ing. Jiří Tobíšek

Termín konání 1. testu



V pondělí dne 29.3. se bude psát 1. test.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Nabytí vlastnického práva



Převod vlastnického práva k nemovité věci

§ 1105

Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.

Společná ustanovení o převodu vlastnického práva

§ 1106

Kdo nabude vlastnické právo, nabude také **práva a povinnosti** s věcí spojená.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Nabytí vlastnického práva



Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

§ 1109

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

- a) ve veřejné dražbě,
- b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,
- c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil,
- d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,
- e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo
- f) při obchodu na komoditní burze.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Nabytí vlastnického práva



Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

§ 1110

Získal-li někdo v dobré víře za úplatu **použitou movitou věc** od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje takovými věcmi, vydá ji vlastníku, který prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla odňata svémocně a že od ztráty nebo odnětí věci uplynuly nejvýše tři roky.

§ 1111

Získal-li někdo movitou věc za jiných okolností, stane se vlastníkem věci, pokud prokáže dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci.

To neplatí, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spolumlastnictví



§ 1158

(1) **Bytové spolumlastnictví je spolumlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.**

Bytové spolumlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

§ 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Společné části

§ 1160

- (1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- (2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Společné části

§ 1161

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Vznik jednotky

§ 1163

Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



§ 1164

Zápis do veřejného seznamu

- (1) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.
- (2) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1175

- (1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1176

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1177

- (1) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- (2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1179

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

§ 1180

- (1) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1180

- (2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

§ 1181

- (1) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1183

- (1) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1184

Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Společenství vlastníků

§ 1194

- (1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoleuvlastnictví



Společenství vlastníků

§ 1195

- (1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (2) K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

§ 1196

- (1) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

Bytové spoluvlastnictví



Společenství vlastníků

§ 1198

- (1) Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je **alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků**, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.
- (2) Do veřejného seznamu se **nezapíše vlastnické právo** k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.

Věcná práva k cizím věcem

Právo stavby

§ 1240

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

§ 1241 Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

Věcná práva k cizím věcem

Právo stavby

§ 1242 **Právo stavby je věc nemovitá.** Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

§ 1243

- (1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.
- (2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu.

Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Věcná práva k cizím věcem

Právo stavby

§ 1244

- (1) Právo stavby lze zřídit jen jako **dočasné**; **nesmí být zřízeno na více než 99 let**. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.
- (2) Nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

§ 1253 **Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce.**

Věcná práva k cizím věcem

Právo stavby

- § 1254 Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.
- § 1255 Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu.
- Náhrada činí polovinu hodnoty stavby** v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

Věcná práva k cizím věcem

Věcná břemena

§ 1257

- (1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.
- (2) **Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.**

§ 1260

- (1) Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.

Věcná práva k cizím věcem

Věcná břemena

§ 1261 Pozemek určený k plnění funkcí lesa lze zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Některé pozemkové služebnosti:

- Služebnost inženýrské sítě
- Opora cizí stavby
- Služebnost okapu
- Právo na svod dešťové vody
- Právo na vodu
- Služebnost rozlivu
- Služebnost stezky, průhonu a cesty
- Právo pastvy

Věcná práva k cizím věcem

Věcná břemena

Uživací právo

§ 1283 Služebností uživacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.

§ 1284 Vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele.

Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit.

Věcná práva k cizím věcem

Věcná břemena

Poživací právo

- § 1285 Služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci.
- § 1286 Na skrytou věc nalezenou v pozemku poživatel právo nemá.
- § 1288 Poživatel udržuje věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradí obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy a obvyklého pojištění proti škodám.
Zmenší-li se přesto řádným užíváním věci její hodnota bez viny poživatele, není za to poživatel odpovědný.

Věcná práva k cizím věcem

Věcná břemena

Služebnost bytu

- § 1297 Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.
- § 1298 Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled.

Věcná práva k cizím věcem

Reálná břemena

§ 1303

- (1) 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.**
- (2) Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí.

§ 1304

Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene.

Věcná práva k cizím věcem

Reálná břemena

§ 1305 Zřizuje-li se reálné břemeno právním jednáním, vzniká zápisem do veřejného seznamu.

§ 1307

- (1) Vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene.
- (2) Nedostačuje-li věc reálnému břemeni z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z reálného břemene neutrpěla újmu.

Děkuji za pozornost.

