

# Věcná práva

Materiál byl vytvořen v rámci projektu  
**Nové výzvy, nové příležitosti, nová škola**

*Tento projekt je spolufinancován Evropským sociálním  
fondem a státním rozpočtem České republiky*



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

# 1 Pojem a členění věcných práv

- **zajišťují moc osoby nad věcí**, tato moc přechází spolu s věcí na každého jejího nového nabyvatele
- cílem právní úpravy je **ochrana užívání věcí**, ostatní osoby nesmějí zasahovat do výkonu cizího věcného práva
- právní nárok z výkonu věcného práva nemá přesně určeného známého dlužníka, nárok tu směřuje všeobecně proti každému, kdo by oprávněnou osobu v jejím vztahu k věci rušil

## Členění věcných práv

1. **práva k věci vlastní** – držba, vlastnické právo, spoluvlastnictví
2. **práva k věci cizí** – právo stavby, věcná břemena, právo zástavní, právo zadržovací

## 2 Práva k věci vlastní

### 2.1 Držba

- je faktické ovládání věci
- pokud je právo držby zahrnuto v rozsahu vlastnického práva a pokud se držba zakládá na platném právním důvodu, jedná se o řádnou držbu
- někdy však držitel není vlastníkem věci, ale nakládá s ní, jako by mu patřila; v tomto případě rozlišujeme **držbu poctivou** a **držbu nepoctivou**
- **poctivý držitel** má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává (např. ten, kdo věc koupil v dobré víře, přičemž neví, že prodejce věc ukradl; nepravý dědic, který neví, že dědit má někdo jiný)
- **nepoctivý držitel** drží věc nepoctivě, protože ví nebo mu musí být z okolností známo, že k věci žádné právo nemá (např. nálezce ztracené věci, který nalezenou věc nevydá)

Poznámka.

Poctivý držitel může nabýt k věci vlastnické právo tzv. **vydržením** → má nepřetržitě v držbě věc movitou po dobu 3 let nebo věc nemovitou po dobu 10 let.

### 2.2 Právo vlastnické

- právo vlastnické je nejvýznamnější absolutní právo
- vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat, může se domáhat vydání své věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje
- vlastník nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob a vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit
- vlastnické právo není časově ohraničeno, má trvalou povahu
- občanský zákoník zajišťuje všem vlastníkům stejnou právní ochranu



## 2.2.1 Omezení vlastnického práva

### • Omezení vlastnického práva na základě vztahů mezi sousedy

- vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy apod. vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům; to platí i o vnikání zvířat
- ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést
- vlastník může stíhat na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel; vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě
- způsobí-li věc, zvíře nebo roj včel na cizím pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu (movitou věc může soused zadržet než k náhradě škody dojde)
- plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkově sousedního pozemku
- neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.
- vlastník pozemku může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků (nebo je odstranil). Obvykle platí pro stromy dorůstající výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.
- pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu
- vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek
- má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků
- vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek za účelem údržby sousedního pozemku nebo hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak
- přirozené nebo umělé rozhrady (ploty, zdi, meze apod.) mezi sousedními pozemky jsou společné
- na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkově pozemku povinnost pozemek oplotit
- vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek

### • Omezení vlastníka úředním výrokem

- proti vůli vlastníka může stát jeho věc **vyvlastnit** nebo vlastnické právo omezit, a to jen na základě zákona ve veřejném zájmu za náhradu
- vlastník je povinen dovolit, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu za náhradu použita jeho věc (např. auto)

### • Omezení vlastníka právním úkonem

- vlastník se může ve výkonu svých práv omezit i sám, zejména tím, že zřídí právním úkonem právo jiné osobě (dání věci do nájmu, do zástavy apod.).



## 2.2.2 Nabývání vlastnictví

1. **smlouvou** - např. kupní, směnnou, darovací
2. **rozhodnutím státního orgánu** - např. soudní vypořádání zrušeného společného jmění manželů
3. děděním
4. **přírůstkem** - přirozené přírůstky (plodiny, mláďata), jiné výnosy (např. úroky, dividendy apod.)
5. **jinou skutečností stanovenou zákonem** – např. vydržení, zpracování, smísení, naplavení půdy
  - movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce, nikomu nepatří a každý si může takovou věc přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci
  - opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu
  - **nálezem** ztracené věci **nálezce nenabývá vlastnictví**. Je povinen **vydat věc vlastníku**, popř. obci nebo provozovateli dopravního prostředku, ve kterém byla věc nalezena. Nálezce má nárok na náhradu nutných výdajů a na nálezné ve výši 10 % ceny nalezené věci.

## 2.3 Spoluvlastnictví

- věc je ve vlastnictví dvou nebo více osob a vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba
- často vzniká děděním, ale také společnou investicí
- každý spoluvlastník má právo k celé věci; toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka
- každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu a může s ním nakládat podle své vůle, ale nesmí to být na újmu právům ostatních spoluvlastníků
- při rozhodování o správě společné věci mají hlasy společníků váhu podle velikosti jejich podílů
- z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně
- nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat
- každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví; nesmí to ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků
- ke zrušení podílového spoluvlastnictví může dojít dohodou nebo rozhodnutím soudu a musí po něm následovat vypořádání
- **přídavné spoluvlastnictví** → věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí možné
- občanský zákoník pak ještě zvlášť upravuje **bytové spoluvlastnictví**

## 2.4 Právo duševního vlastnictví

Právní vztah založený na vlastnictví **nehmotných produktů duševní práce, které mají majetkovou hodnotu**, nazýváme **právem duševního vlastnictví**.



Hlavním pramenem práva duševního vlastnictví je **zákon o právu autorském**. Podle něj mají autoři literárních, vědeckých a uměleckých děl právo na ochranu svého autorství. Mají výlučné právo se svým dílem nakládat, rozhodnout o jeho uveřejnění, udílet souhlas k jeho užití a mají právo na odměnu za tvůrčí práci. Právo na ochranu autorství je nepřevoditelné, lze převést pouze právo k užití díla. Autorské právo trvá po dobu autorova života a pro autorovy dědice ještě 70 let po jeho smrti.

Obdobnou ochranu zajišťují právní předpisy tzv. **průmyslovému vlastnictví**, tj. výsledkům tvůrčí činnosti vynálezců, zlepšovatelů a tvůrců užitných a průmyslových vzorů (**zákon o vynálezech a zlepšovacích návrzích, zákon o užitných vzorech, zákon o ochraně průmyslových vzorů**).

## 3 Práva k věcem cizím

### 3.1 Právo stavby

- **věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka**
- **nabývá se smlouvou** mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, ale také **vydržením** nebo **rozhodnutím orgánu veřejné moci**
- vzniká zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí)
- právo stavby lze zřídit jen jako **dočasné** → nesmí být zřízeno na více než 99 let; vydržením se toto právo nabývá jen na dobu 40 let (soud může tuto dobu zkrátit nebo prodloužit)
- stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě
- není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby

### 3.2 Věcná břemena

- věc může být zatížena věcným břemenem neboli **služebností**, která **zakládá povinnost vlastníka věci něco trpět nebo něčeho se zdržet** ve prospěch oprávněné osoby
- rozlišují se služebnosti **pozemkové** (právo je spojeno s vlastnictvím nemovitosti – např. s vlastnictvím domu je spojeno právo čerpat vodu ze studny na sousedním pozemku) a na **osobní** (právo z ní vyplývající patří určité osobě – např. původní majitel má právo doživotního bezplatného bydlení v prodaném domě)
- **služebnost se nabývá** smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci
- osobní služebnost nelze převést na jinou osobu; k prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná
- služebnost zaniká změnou služebné věci, která už nemůže sloužit původnímu účelu, dohodou, uplynutím doby, smrtí oprávněného člověka nebo zánikem právnické osoby
- zvláště je občanským zákoníkem upravena služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy, poživací právo, služebnost bytu, reálná břemena



### 3.3 Zástavní právo

- zřízením zástavního práva vzniká věřiteli **oprávnění**, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, **uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy** (např. ve veřejné dražbě)
- **zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat** (věci movité i nemovité, cenné papíry, pohledávky)
- zástavní právo se zřizuje **zástavní smlouvou**; smlouva musí být písemná, pokud movitá věc není jako zástava odevzdána zástavnímu věřiteli, nebo třetí osobě, aby ji opatrovala
- zastavením pohledávky, která je sama zajištěna zástavou, vzniká **PRÁVO PODZÁSTAVNÍ**

### 3.4 Zadržovací právo

- toto právo umožňuje věřiteli zadržet **movitou věc**, jejímž vlastníkem je dlužník, za účelem zajištění své **splatné (až na výjimky) peněžní pohledávky**
- věřitel může zadržet věc, kterou již má u sebe a byl by jinak povinen ji dlužníkovi vydat
- zadržet cizí věc nesmí ten, kdo ji má u sebe neprávem, zejména zmocnil-li se jí násilně nebo lstí
- věřitel je povinen dlužníka neprodleně vyrozumět o zadržení věci a o jeho důvodech
- věřitel je povinen pečovat o zadrženou věc jako řádný hospodář (má právo na úhradu nákladů)
- užívat zadrženou věc může věřitel jen se souhlasem dlužníka a způsobem pro dlužníka neškodným