



**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**Diplomová práce**

*Charakteristika věcných práv k věcem cizím*

Klára Tolnayová

# ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

**Katedra občanského práva**

## **Diplomová práce**

*Charakteristika věcných práv k věcem cizím*

<b>Zpracovala:</b>	Klára Tolnayová
<b>Studijní program:</b>	M0330 Právo a právní věda
<b>Studijní obor:</b>	Právo
<b>Vedoucí diplomové práce:</b>	JUDr. Josef Pelech, Ph.D. Západočeská univerzita v Plzni Fakulta právnická Katedra občanského práva

### **Prohlášení**

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, březen, 2015

.....

Klára Tolnayová

### **Poděkování**

Děkuji panu JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D. za odbornou pomoc a cenné rady při zpracovávání diplomové práce.

## Obsah

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>POJEM VĚCNÝCH PRÁV K VĚCEM CIZÍM</b> .....	<b>4</b>
2.1	Charakteristika absolutních majetkových práv .....	4
2.2	Obecná charakteristika věcných práv .....	4
2.3	Obecná charakteristika věcných práv k věcem cizím .....	6
<b>3</b>	<b>VÝVOJ EVIDENCE VĚCNÝCH PRÁV</b> .....	<b>7</b>
3.1	Vývoj evidence věcných práv k věcem nemovitým .....	7
3.1.1	Stabilní katastr .....	7
3.1.2	Pozemková kniha .....	8
3.1.3	Vývoj evidence věcných práv k nemovitostem do r. 1989 .....	8
3.1.4	Vývoj evidence věcných práv k nemovitostem po r. 1989 .....	9
3.2	Evidence věcných práv k věcem movitým .....	9
<b>4</b>	<b>PRÁVO STAVBY</b> .....	<b>11</b>
4.1	Obecné vymezení práva stavby .....	11
4.2	Historie práva stavby na území České republiky .....	12
4.3	Stavebník .....	14
4.4	Vznik práva stavby .....	15
4.5	Dočasnost práva stavby .....	16
4.6	Právní poměry z práva stavby .....	17
4.7	Náhrada z ukončení .....	18
<b>5</b>	<b>VĚCNÁ BŘEMENA</b> .....	<b>19</b>
5.1	Obecná charakteristika věcných břemen .....	19
5.2	Služebnosti.....	20
5.2.1	Vznik služebnosti.....	20
5.2.2	Pozemkové služebnosti.....	21
5.2.3	Osobní služebnosti.....	25
5.2.4	Zánik služebnosti .....	28
5.3	Reálná břemena.....	30
<b>6</b>	<b>ZÁSTAVNÍ, PODZÁSTAVNÍ A ZADRŽOVACÍ PRÁVO</b> .....	<b>32</b>
6.1	Charakteristika zástavního právo.....	32
6.2	Subjekty zástavního práva .....	33
6.3	Předmět zástavního práva .....	34
6.3.1	Movité věci .....	34
6.3.2	Věc hromadná .....	35
6.3.3	Pohledávky.....	36
6.3.4	Podíl v korporaci.....	36

6.3.5	Cenný papír.....	36
6.3.6	Předměty průmyslového vlastnictví.....	37
6.3.7	Nemovité věci.....	37
6.3.8	Právo stavby.....	38
6.4	Budoucí zástavní právo.....	38
6.5	Vznik zástavního práva.....	40
6.5.1	Smlouva .....	41
6.5.2	Rozhodnutí orgánu veřejné moci .....	41
6.5.3	Zákon .....	42
6.6	Rozsah zástavního práva.....	42
6.7	Zánik zástavního práva .....	43
6.7.1	Zanikne-li zástava .....	43
6.7.2	Vzdá-li se věřitel zástavního práva .....	44
6.7.3	Vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi.....	44
6.7.4	Složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci	44
6.7.5	Uplynutím doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno.....	45
6.8	Podzástavní právo .....	45
6.9	Zadržovací právo .....	46
<b>7</b>	<b>KOMPARISTIKA PŘEDEŠLÉ A AKTUÁLNÍ ÚPRAVY.....</b>	<b>48</b>
7.1	Právo stavby.....	48
7.2	Věcná břemena .....	49
7.3	Zástavní a podzástavní právo.....	50
<b>8</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>53</b>
<b>9</b>	<b>CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ .....</b>	<b>55</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>56</b>

## **Seznam použitých zkratk**

**o.z.o.** – obecný zákoník občanský (Císařský patent č. 946/1811, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie)

**SOZ** – zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

**ObčZ** – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

**NOZ** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

# 1 ÚVOD

Autorka se ve své práci věnuje charakteristice věcných práv k věcem cizím, neboť se v souvislosti se studiem na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni o problematiku věcných práv velmi zajímá, tato tematika je historicky neoddelitelnou součástí občanskoprávní oblasti týkající se věcných práv a její potřeba vyjádřit se v této oblasti je umocněna i novou úpravou této problematiky v souvislosti s přijetím zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ).

Tato právní oblast získala na určité komplexnosti přijetím nových institutů v souvislosti s nabytím účinnosti NOZ<sup>1</sup>, který zasáhl kromě jiného i podstatně do oblasti věcných práv k věcem cizím, a to tím, že zavedl nové instituty a jiné instituty restrukturalizoval.

Cílem této práce je reagovat na současnou úpravu věcných práv k věcem cizím svými poznatky získanými v rámci studia i praktického použití právních předpisů, odborné literatury (ačkoliv je literatury týkající se nové právní úpravy prozatím poskrovnu), odborných článků, judikatury týkající se této problematiky a v neposlední řadě i vlastními zkušenostmi z praxe v advokátní kanceláři, tyto poznatky komplexně systematizovat a popřípadě podrobit kritickému pohledu.

Hnacím motorem autorky byl mimo jiné zájem o objevování a poznávání obsahu jednotlivých ustanovení právních norem a jejich podrobení kritickému (avšak korektnímu) pohledu autorky.

Tato práce je pokusem autorky o přiblížení jejího pohledu na tuto problematiku případným čtenářům tak, aby byli měli možnost se seznámit s těmito instituty formou, která by měla být srozumitelná se snahou o její komplexní zmapování. Snahou autorky je taktéž pokus o analýzu využití předmětné problematiky v praktickém životě, jelikož se s věcnými právy k věcem cizím setkává v běžném životě téměř každý jednotlivec naší společnosti.

Autorka se ve své práci samozřejmě neomezuje jen na právní úpravu současnou, ale mapuje i její historický vývoj a to komparací současné právní úpravy se zák. č. 40/1964 Sb., (dále jen ObčZ), částečně i s tzv. středním

---

<sup>1</sup> Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014 a nahradil tak zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.



občanským zákoníkem, tedy zák. č. 141/1950 Sb., (dále jen SOZ) a obecným zákoníkem občanským, známým ABGB, přejetým po vzniku Československa zák. č. 11/1918 Sb. z. a n., recepční norma (dále jen o.z.o.)

Samotný obsah práce je rozdělen do sedmi hlavních kapitol. V první z nich, autorka charakterizuje absolutní majetková práva, věcná práva a v neposlední řadě pro doplnění komplexního vhledu do této práce i samotná věcná práva k věcem cizím.

Následující kapitola obsahuje vývoj evidence věcných práv k věcem nemovitým, včetně výkladu pojmů stabilní katastr a pozemková kniha. Kapitola pokračuje vývojem evidence věcných práv k nemovitostem rozdělených před a po roce 1989 z důvodu organizační přehlednosti. Autorka práce pokládá za důležité začlenit vývoj evidence do obsahu práce vzhledem k tomu, že v současné úpravě je evidence věcných práv předpokladem vzniku některých z institutů věcných práv k věcem cizím, a to jak k věcem nemovitým, tak i k věcem movitým.

Obsahem další kapitoly je institut práva stavby. Začátek kapitoly je věnován obecnému vymezení tohoto pojmu pro pochopení tohoto institutu, jako celku, jelikož z právního vědomí se na 50 let naprosto vytratil. Dále je krátce shrnuta historie práva stavby na území České republiky. Autorka se rozhodla zařadit krátké shrnutí historie institutu práva stavby na českém území vzhledem k tomu, že právní úprava tohoto obnoveného institutu se inspirovala právě z již zmíněné historie. Součástí obsahu kapitoly je dále pak výklad pojmu stavebníka, vznik práva stavby, časové období trvání a také náhrada za ukončení.

Věcná břemena tvoří další kapitolu této práce. Věcná břemena jsou v této práci rozpracována dle NOZ, tj. jsou obsahem podkapitol služebností, které jsou dále rozvedeny po obecné charakteristice tohoto institutu, dle účelu zřízení a reálných břemen.

Předposlední kapitolu této práce tvoří pojednání o zástavním, podzástavním a zadržovacím právu. Autorka zkraje charakterizuje samotný pojem zástavního práva. Obsahem podkapitol jsou subjekty zástavního práva a předmět zástavního práva. Autorka se dále zabývá vznikem zástavního práva, včetně popisu jednotlivě vyjmenovaných způsobů vzniku. Tuto kapitolu uzavírá charakteristika podzástavního a zadržovacího práva.

Poslední kapitola reaguje na nově účinnou občanskoprávní úpravu a obsahuje jednotlivé instituty věcných práv k věcem cizím v komparaci s instituty dle úpravy předchozí. Komparace je doplněna o pohled autorky na případné klady či zápory těchto institutů a podrobena její kritice.

## 2 POJEM VĚCNÝCH PRÁV K VĚCEM CIZÍM

### 2.1 Charakteristika absolutních majetkových práv

Věcná práva se řadí mezi absolutní majetková práva ještě spolu s právem dědickým. Vyznačují se tím, že působí *erga omnes*, (tj. vůči všem), s výjimkami stanovených zákonem. NOZ výslovně stanovuje, která práva k majetku mají absolutní charakter, a tento výčet nelze nad rámec zákona dále rozšiřovat.

„Ochrana absolutních práv však nemůže být v žádném právním řádu neomezená. Úplná volnost při výkonu absolutních práv je spíše výjimečná. Stanovení a ochrana určitého práva ve prospěch některé osoby totiž obvykle s sebou přináší omezení práva osoby jiné. Absolutní práva jsou též omezena veřejným zájmem (například vlastnictví k předmětům kulturního dědictví, povinnost pečovat o objekt takového práva tak, aby nedocházelo k ohrožení bezpečnosti apod.). Úkolem práva je tak i nalezení kompromisu a obecně přijatelné vyrovnanosti mezi právy různých osob (například vlastníka neb oprávněného uživatele sousední věci) jakož i stanovení rozsahu autonomie stran konkrétních právních vztahů tak, aby přitom nebyla nepřiměřeně ohrožena práva jiných subjektů. Stejný úkol plní právo, i pokud o stanovení hranice mezi individuálním zájmem konkrétní osoby a zájmem obecným. (například přípustnost a podmínky vyvlastnění v obecném zájmu apod.).“<sup>2</sup>

### 2.2 Obecná charakteristika věcných práv

Věcná práva (*jura in rem*) jsou práva vztahující se k věcem, mají absolutní charakter a působí tedy *erga omnes* (proti všem). Subjekt je tedy chráněn proti neoprávněným zásahům třetích osob a při výkonu svých práv není závislý na třetích osobách. V některých právních řádech jsou věcná práva též označována jako práva k věcem reálným (reálně existujícím).

---

<sup>2</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 199-200.

„Obsahují i vztah mezi oprávněným a vlastníkem, jehož právo je omezeno tak, že nemůže věc plně užívat či je nucen trpět něco, co by jinak nemusel.“<sup>3</sup>

„Úprava věcných práv se dotýká otázek, komu patří věc, kdo s ní může disponovat, kdo ji ovládá apod. Věcná práva patří spolu s dědickým právem do skupiny absolutních majetkových práv, která působí *erga omnes* s výjimkami zákonem stanovenými (§ 976 NOZ). Je to však jen zákon, jenž stanoví, která práva k majetku mají absolutní charakter; tuto zásadu *numerus clausus* absolutních práv, jež nelze nad zákonem upravený rámec rozšiřovat, formuluje NOZ nyní nově výslovně. Současně zákon nově také zakotvuje kogentní povahu absolutních majetkových práv ke vztahu ke třetím osobám, když případná odlišná ujednání mezi stranami jsou závazná jen *inter partes*. Tento princip souvisí s významnou sociálně-politickou funkcí, která úprava věcných práv plní, když například v oblasti vlastnického práva, což je typický příklad věcných práv, občanskoprávní úprava bezprostředně navazuje na ústavněprávní regulaci základních práv (čl. 11 LZPS ohledně vlastnictví; čl. 112 LZPS ohledně ochrany některých zvláštních užívacích práv – k nemovitostem apod.). Pouze ústavněprávní regulace totiž stanoví základní rozsah přípustnosti, a tedy i ochrany soukromého vlastnictví. Ústavněprávní principy jsou pak rozvedeny především, nikoliv ovšem jen v civilněprávní úpravě. Ke vztahu ústavního a občanského práva.“<sup>4</sup>

Ochrana těchto absolutních práv ovšem nemůže být neomezená v žádném z právních řádů, naprostá volnost při výkonu absolutních práv je výjimečná. Stanovení a záštita určitého práva ve prospěch některé osoby s sebou přináší obvykle omezení práva osoby jiné.

Absolutní práva jsou taktéž omezena veřejným zájmem. Důležitým úkolem práva je tak nalezení kompromisu a obecně přípustné vyrovnanosti mezi právy různých subjektů, jakož i vytyčení rozsahu autonomie stran konkrétních právních vztahů tak, aby nedošlo k nepřiměřenému ohrožení práva dalších subjektů. Identický úkol plní právo, i pokud jde o stanovení hranice individuálním zájmem konkrétní osoby a zájmem obecným.

---

<sup>3</sup> KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: československá akademie věd, 1959, 316 s. Str. 111.

<sup>4</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 199.

Věcná práva jsou vždy ve vztahu k určité věci (*ius in rem*), nelze je vztahovat k určité osobě (*ius in personam*).

Věcná práva lze tedy vymezit tak, že působí erga omnes (vůči všem), osoby kterým věcné právo svědčí, musí být individuálně určeny, předmětem může být jen existující věc a nelze jej vymezit druhově.

Mezi věcná práva patří vlastnické právo (*ius proprietatis*), držba (*possessio*) a věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*), na která se tato práce blíže zaměří.

### **2.3 Obecná charakteristika věcných práv k věcem cizím**

„Věcná práva k věcem cizím (*iura in re aliena*) jsou práva, jejich obsahem jsou určitá oprávnění konkrétního subjektu k věcem, ohledně nichž daný subjekt nedisponuje vlastnickým právem. Taková osoba tak prostřednictvím věcného práva k věci cizí získá částečné panství nad věcí, resp. část oprávnění, jež by jinak náležela vlastníkovvi, který je naopak v nakládání se svým majetkem v rozsahu existujícího práva k věci cizí vyloučen, resp. omezen.“<sup>5</sup>

V porovnání s ObčZ se NOZ vrací k tradičním principům a zařazuje mezi ně nově institut právo stavby a dále věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo.

---

<sup>5</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 233.

### **3 VÝVOJ EVIDENCE VĚCNÝCH PRÁV**

Evidence některých věcných práv je k jejich existenci velice důležitá. Bez zápisu do příslušného veřejného seznamu by některá ani nevznikla.

Zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon), taxativně vymezuje práva, jejichž vkladem se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv.<sup>6</sup> Vzhledem k tématu této práce se jedná především o právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo a předkupní právo.

Vývoj evidence věcných práv na našem území představoval stejný progres, jako tomu bylo u vývoje věcných práv.

#### **3.1 Vývoj evidence věcných práv k věcem nemovitým**

Stejně tak, jako u věcných práv, sahají jeho kořeny do období rakouského císařství.

V období vzniku samostatné Československé republiky byla občanská úprava charakterizována tzv. dualismem. Věcná práva k nemovitostem byla upravena jednak tzv. stabilním katastrem, dle císařského patentu ze dne 23. 12. 1817, o dani pozemkové a vyměření půdy, a pozemkovou knihou, dle zákona č. 95/1871, o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách. Oba tyto instituty tvořily rozdílnost co do obsahu úpravy a zároveň ovlivnily vývoj evidence věcných práv k nemovitostem na dlouhou řadu let.

##### **3.1.1 Stabilní katastr**

Stabilní katastr byl v Rakouském císařství nástrojem pro stanovení měřických informací, jako podkladu pro stanovení pozemkové daně. Ve slově stabilní se zrcadlí tehdejší účel zavést trvalý registr. Dalo by se říci, že trvalým zůstala především technika katastrálního měření, jež se využívá i dnes na většině našeho území.

---

<sup>6</sup> Ustanovení § 11 odst. 1 a) – s), katastrálního zákona.

### 3.1.2 Pozemková kniha

Pozemková kniha evidovala vlastnictví na českém území. Byla nástupcem tzv. zemských desek a pak různých špatně obsahově organizovaných dalších pozemkových knih.

Kromě evidence vlastnického práva k nemovitostem dále evidovala i existenci dalších práv spojených s nemovitými věcmi. Do pozemkové knihy se zapisovala i práva břemen a služebnost, právo stavby a věcná práva k věci cizí. Lhůta zápisu nebyla zákonem přímo definovaná, bylo v zájmu účastníků právního vztahu neprodleně zápis provést.<sup>7</sup>

### 3.1.3 Vývoj evidence věcných práv k nemovitostem do r. 1989

Ke dni 31. 12. 1950 dochází k zániku o.z.o.<sup>8</sup> a nahrazuje ho střední občanský zákoník (dále jen SOZ).<sup>9</sup> SOZ sebou přinesl mnoho zásadních změn ohledně evidence věcných práv. Institut pozemkové knihy existoval i nadále, avšak nebylo již podmiňující ke vzniku věcných práv zápis do evidence, ale vznikal pouhým uzavřením písemné smlouvy (tzv princip konsenzuální). Dále pak opouští římskou zásadu *superficies solo cedit* a výslovně stanovil, že stavba již není součástí pozemku. V souvislosti s politickou situací a následnému principu zestátnění, upadá důvěryhodnost v zápisy do pozemkových knih, zejména pak ohledně rozporuplného stavu v pozemkových knihách a faktického stavu a zájem o evidování soukromých práv k nemovitostem. Ustupuje se od pozemkového katastru a nadále přestává být udržován.

Nesoulad mezi stavem v pozemkových knihách a faktickým stavem byl hlavní příčinou k vytvoření nového registru, zák. č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, nazvaného „Evidence nemovitostí“. K souladu stavu faktického a v pozemkových knihách dopomohl zejména nový občanský zákoník<sup>10</sup> a notářský

---

<sup>7</sup>Internetový zdroj:

<http://www.cuzk.cz/CUZK/media/knihy/Novotny%20F%20Nauka%20o%20rakouskem%20katastru/05.htm#> 28.

<sup>8</sup> Císařský patent č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský.

<sup>9</sup> Zák. č. 141/1950 Sb., obecný zákoník občanský.

<sup>10</sup> Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

řád.<sup>11</sup> Zásadním se stal zejména pro smluvní volnost ke vzniku věcných práv, když jí omezil ustanovením, že zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona. Dále pak ze svého obsahu odstranil úpravu věcných práv a jejich institutů. Právní předpisy o veřejných knihách, včetně pozemkové knihy, byly zrušeny.

### **3.1.4 Vývoj evidence věcných práv k nemovitostem po r. 1989**

Po ustálení politických poměrů po r. 1989 bylo nutné, kromě jiného, změnit systém evidence věcných práv k nemovitostem. Stalo se tak zejména zák. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,<sup>12</sup> a zákonem o katastru nemovitostí České republiky.<sup>13</sup> Do právního řádu se tak opětovně vrátil princip intabulační, spočívající ve vzniku práva k nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí.

Nový katastr nemovitostí převzal obsah funkcí pozemkové knihy a starého pozemkového katastru. Správu katastru nemovitostí převzaly nově zřízené katastrální úřady. Věcná práva, u nichž nebyl podmínkou vklad do katastru nemovitostí, se zapisovali formou záznamu.<sup>14</sup>

## **3.2 Evidence věcných práv k věcem movitým**

Evidence práv k věcem cizím se movitých věcí dle NOZ primárně týká v oblasti zástavy movitých věcí, u kterých vzniká zástavní právo bez odevzdání věci zástavnímu věřiteli, zápisem do veřejného Rejstříku zástav, který je veden Notářskou komorou České republiky v elektronické podobě. Dále se do tohoto veřejného rejstříku zapisují věci hromadné, soubory věcí a v neposlední řadě

---

<sup>11</sup>Zák. č. 95/1963 Sb., notářský řád.

<sup>12</sup> Zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

<sup>13</sup> Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

<sup>14</sup> Internetové zdroje: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.



nemovité věci, které nejsou vedeny v katastru nemovitostí.<sup>15</sup>Zástavní právo k těmto věcem vzniká až okamžikem zápisu do rejstříku zástav.

Zápis do rejstříku zástav provádí notář, který zároveň odpovídá za správnost a obsah tohoto zápisu.<sup>16</sup>

Rejstřík zástav je veřejně přístupný, avšak pouze prostřednictvím notáře za poplatek, což lze označit jako princip omezené veřejnosti obsahu tohoto registru. Autorka práce je přesvědčena o tom, že by bylo na místě jistou zjednodušenou formu tohoto registru učinit volně přístupnou, analogicky evidenci nemovitostí na internetovém portálu <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>, kde lze okamžitě získat alespoň základní přehled o zatížení nemovitých věcí, jež jsou evidovány v katastru nemovitostí, právy třetích osob. Je sice pravdou, že u movitých věcí neexistují základní konkretizační kritéria, jak je známe u věcí nemovitých, přesto si lze představit takovouto aplikaci např. pro automobily, které z movitých věcí budou patrně předmětem zástavy nejčastěji a které lze v takto dostupném registru lustrvat dle registrační značky nebo čísla VIN. Autorka takovýto dálkový nezpлатněný veřejně dostupný přístup do Rejstříku zástav považuje za žádoucí především z důvodu potřeby zajištění vyššího stupně právní ochrany nabyvatelů věcí movitých, zvláště pak automobilů jako často obchodované komodity na trhu.

---

<sup>15</sup> Dle ustanovení § 4 předpisu Notářské komory České republiky o Rejstříku zástav, dle § 37 odst. 3, písm. t) zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

<sup>16</sup> Dle ustanovení § 35g, zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti.

## 4 PRÁVO STAVBY

### 4.1 Obecné vymezení práva stavby

Institut práva stavby, jako věcného práva s povahou věci nehmotné, zákonodárci označují za nemovitou věc dle ust. § 1242 NOZ. Autorka se domnívá, že není účelné začleňovat označení práva stavby mezi nemovité věci za nemovitou věc v souladu s ust. § 489 NOZ. NOZ vymezuje v § 496 odst. 2 nehmotnými věcmi *práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty*. Pod toto ustanovení lze jednoznačně právo stavby bez dalšího subsumovat. Zároveň označení práva stavby jako věci movité by nebylo ani v rozporu s ustanovením o věcných právech ust. § 979 NOZ.

Dle ust. § 498 NOZ jsou nemovitými věcmi *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, 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*. Znamená to tedy, že v případě nepodřazení pod tyto, by bylo právo stavby označeno a contrario za movitou věc. Podřazení práva stavby pod druh věcného práva k pozemku je rozhodně důležité už jen z důvodu systematičnosti začlenění tohoto institutu pod věcná práva.

Právo stavby je tedy prolomením výše zmíněné zásady *superficies solo cedit*. Jedná se o prolomení jen dočasné.

Z hlediska právních vztahů jde u tohoto institutu o vztah mezi stavebníkem (tj. osobou oprávněnou z práva stavby) a vlastníkem daného pozemku.

Dle ust. § 1240 odst. (1) NOZ je zřejmé, že *pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (tj. stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu*. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že právo stavby se může pojit s právem zřídit stavbu pod povrchem toho daného pozemku a ne nutně jen na povrchu. Není důležité, zda se jedná o stavbu již zřízenou (tj. existující) či dosud nezřízenou (tj. plánovanou).

Simplifikovaně lze říci, že institut práva stavby opravňuje stavebníka k tomu, aby mohl na cizí pozemek umístit svojí stavbu. Tato stavba, kterou stavebník zřídí na cizím pozemku na základě institutu práva stavby, se však

nestává součástí pozemku, ale zároveň se nestává ani věcí samostatnou. Taková stavba, jakožto hmotný substrát se stává součástí institutu práva stavby.<sup>17</sup>

Zánik stavby jako takové, tj. hmotného substrátu neznamena i zánik práva stavby, jakožto institutu, ale zanikají nájem a pacht.

Právo stavby je převoditelné a může být i předmětem dědění.

Vždy když se zřizuje právo stavby ke stávající (již existující) stavbě, musí se jednat o stavbu celou. Není možné zřídit právo stavby pouze k části stavby.

## 4.2 Historie práva stavby na území České republiky

Historie tohoto institutu sahá až do dob římského práva. Imanentním pro NOZ je v tom, že se NOZ vrací k zásadě *superficies solo cedit*, podle které je vlastník pozemku současně vlastníkem všech staveb, které se na něm nacházejí.<sup>18</sup>

„*Superficies* bylo zřizováno smluvně, oprávněným byl superficiář, který byl povinen platit vlastníkovi dotčeného pozemku pravidelnou úplatu (*salarium*). Výše úplaty musela být přesně specifikována ve smluvním ujednání. Superficiář požíval stejné ochrany jako vlastník, mohl se stavbou volně disponovat, zbořit ji, zřizovat k ní věcná práva k věci cizí a zastavit ji. Jednalo se o právo převoditelné a dědičné.“<sup>19</sup>

Prvopočátky tohoto institutu na našem území se datují do r. 1811 v souvislosti s platností rakouského Všeobecného zákoníku občanského. O mnoho let později, konkrétně roku 1912, se ve snaze novelizovat rakouský Všeobecný zákoník občanský, vyčleňuje tento institut jako zvláštní zákonná úprava, upravena samostatným zákonem č. 86/1912 ř.z., o právu stavby. Přijetím recepční normy byl účinný i v Československu.

---

<sup>17</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 892-898.

<sup>18</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 233.

<sup>19</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 890.

Institut práva stavby nesl charakter věci nemovité a stavba zřízená na základě tohoto institutu byla považována za příslušenství. Na rozdíl od současné úpravy, bylo právo stavby časově omezeno lhůtami minimálně 30 a maximálně 80 let. Při zániku tohoto institutu propadla stavba do vlastnictví vlastníka pozemku, za náhradu ve výši ¼ hodnoty stavby.<sup>20</sup>

Dnem 10. 7. 1947 vstoupil v platnost zákon o právu stavby,<sup>21</sup> který zrušil zákon o stavebním právu<sup>22</sup> a tím ho nahradil. Zásadními rozdíly mezi těmito dvěma zákony bylo zrušení omezení zříditi si právo stavby jen na pozemky státu nebo země. Zásadní skutečností také bylo, že již nestanovoval horní hranici doby trvání práva stavby. Po seznámení se s obsahem textu se autorka domnívá, že se tvůrci NOZ nechali obsahem tohoto zrušeného zákona o stavebním právu inspirovat a to především částí týkající se práva stavby, jak ostatně vyplývá i z důvodové zprávy k NOZ.<sup>23</sup>

Jak vyplývá z obsahu SOZ<sup>24</sup>, tento již opustil zásadu *superficies solo cedit* a to konkrétně ustanovením § 155, kterým stanovil, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Právě proto se zřejmě institutu práva stavby tolik nevyužívalo, ač tento zákoník institut práva stavby obsahoval. Právo stavby se zapisovalo do knihy pozemkové nebo železniční.

SOZ v ustanovení § 568 odst. 1 stanovil, že dnem 1. ledna 1951 se ruší veškerá ustanovení o věcech upravovaných tímto zákonem. V § 568 odst. 2 pak SOZ provedl enumerativní výčet zákonů, které se dle ustanovení § 568 odst. 1 ruší, ale zákon č. 88/1947, o právu stavby v tomto výčtu uveden nebyl. Ačkoliv tedy v tomto výčtu nebyl, s odkazem na § 568 odst. 1 SOZ je nutno podotknout, že byl tento zákon zrušen. Tato domnělá platnost či neplatnost dodnes vyvolává horlivé diskuze mezi právními teoretiky. Autorka práce se domnívá, že je stále platný, ale je jen exempován z práv stavby založených po 1. lednu 1951.

---

<sup>20</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str 890.

<sup>21</sup> Zák. č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

<sup>22</sup> Zák. č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu.

<sup>23</sup> PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, POSLANECKÁ SNĚMOVNA. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2012.

<sup>24</sup> Zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

### 4.3 Stavebník

„Osoba, jíž právo stavby svědčí, je označena jako stavebník. Je tedy použito stejného pojmu, jaký používají veřejnoprávní stavební předpisy §2 odst. (2) písm. c, zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kde je ovšem stavebníkem osoba, „která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby“.<sup>25</sup>

Pro pochopení tohoto institutu komplexně je imanentní rozlišit pojem stavebníka jako oprávněného z práva stavby a stavebníka jakožto osoby veřejného stavebního práva. Vymezení této osoby, jako osoby oprávněné z práva stavby je obsahově širší než vymezení druhé.<sup>26</sup>

Může se např. jednat i o osobu provádějící na cizím pozemku záměr vyžadující povolení dle veřejného stavebního práva. Může se dokonce jednat i o osobu stavebního podnikatele.<sup>27</sup>

Jak z důvodové zprávy<sup>28</sup> vyplývá, při tvorbě tohoto institutu bylo zvažováno označení „stavební právo“ anebo „právo stavby“. Zvolen byl nakonec termín „právo stavby“, neboť označení „stavební právo“ není vyhovující z toho důvodů, že je již vyhrazen názvu dílčí právnické disciplíny a poukazuje spíše na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

---

<sup>25</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str 892.

<sup>26</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str 892.

<sup>27</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 25. 6. 2007, sp. zn.: 22 Cdo 2258/2007.

<sup>28</sup> PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, POSLANECKÁ SNĚMOVNA. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2012.

#### 4.4 Vznik práva stavby

Dle ust. § 1243 NOZ vzniká právo stavby ve třech případech, a to na základě smlouvy, na základě vydržení a na základě rozhodnutí orgánu moci veřejné. Institut práva stavby, které se zřizuje na základě smlouvy a rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká až zápisem do veřejného seznamu.

Převládajícím titulem pro vznik práva stavby je smlouva o zřízení práva stavby, nazývaná někdy i jako smlouva o právu stavby. Dle ust. § 560 NOZ se vyžaduje, aby smlouva, na jejímž základě právo stavby vzniká, byla uzavřena písemnou formou. Právo stavby vzniká až zápisem do veřejného seznamu, nikoliv tedy uzavřením samotné smlouvy.

NOZ neuvádí taxativně vymezené náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby, přesto jsou celkem evidentní. Imanentně jde především o projev vůle vlastníka pozemku a to konkrétně vůli k zavedení práva stavby na svém pozemku. Dále pak označení konkrétního pozemku, vymezení doby vzniku této stavby (tj. jestli se jedná o stavbu budoucí, nebo již reálně existující), vymezení doby trvání, na kterou se právo stavby váže a stanovení výše úplaty. Kromě těchto tzv. obligatorních ustanovení obsahuje smlouva o zřízení práva stavby ještě ustanovení fakultativní, na které upozorňuje i NOZ. Typicky mezi ně může patřit např. závazek provést stavbu do předem stanovené určité doby, povinnost pojistit stavbu, provést stavbu dle určitých technických a kvalitativních parametrů, atd. Může také obsahovat ujednání o možnosti předkupního práva v případě rozhodnutí vlastníka o prodeji svého pozemku nebo možnost vlastníka nesouhlasit s případným zatížením práva stavby stavebníkem.

Dle ustanovení § 1246 NOZ *nelze omezit právo stavby rozvazovací podmínkou; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní*. V případě, že byla takováto podmínka ujednána, tak se k ní později nepřihlíží. V tomto ustanovení se promítá institut právní jistoty. Zástavní věřitel by jinak byl v době trvání zajištění v právní nejistotě, zda bude tato podmínka naplněna. Také byl ve velké nejistotě v existenci svého zajištění.

## 4.5 Dočasnost práva stavby

Z ustanovení § 1244 NOZ vyplývá jeho dočasnost, jakožto jeden z obligatorních znaků institutu práva stavby, jelikož ustanovení poukazuje na to, že právo stavby nesmí být zřízené na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou bylo právo stavby zřízené, musí být patrné z veřejného seznamu. Bylo-li právo stavby nabyto vydržením, nabývá se na dobu 40 let. Soud může dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit, promlčuje se v obecné promlčecí době.<sup>29</sup>

Dle ustanovení § 1245 NOZ platí, že *trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.*

Zákon stanovuje maximální dobu zřízeného práva, na základě smlouvy, na 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí vyplývat z veřejného seznamu.<sup>30</sup> Právo stavby tedy může být sjednáno i na dobu kratší, především za souhlasu osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Po uplynutí doby trvání institutu lze smluvně sjednat právo stavby nově s původním stavebníkem.<sup>31</sup>

Vydržením nabývá stavebník právo stavby na dobu 40 let.<sup>32</sup> Po uplynutí lhůty 40 let je možné rozhodnutím soudu právo stavby prodloužit, za přítomnosti spravedlivých důvodů.<sup>33</sup>

Zvláštním právním institutem je ust. § 1248 NOZ, zřeknutí se práva stavby. Platí, že *zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.* Nedochozí tím tedy k zániku institutu práva stavby, které nadále trvá, ale k převodu práva stavby na

---

<sup>29</sup> PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, POSLANECKÁ SNĚMOVNA. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.* Praha: Nakladatelství ANAG, 2012.

<sup>30</sup> Dle ustanovení § 1244 odst. 1 Sb., NOZ.

<sup>31</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář.* 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 899 - 900.

<sup>32</sup> Dle ustanovení §1244 odst. 2 Sb., NOZ.

<sup>33</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář.* 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 900.

vlastníka zatíženého pozemku. Díky tomuto institutu je tedy umožněno, aby vlastník pozemku nakládal s právem stavby, tzn. aby jej mohl převést na třetí osobu.

Zákonodárce neopomněl ani na ochranu práv třetích osob ve spojení s ukončením práva stavby před uplynutím sjednané doby, které bylo ukončeno předčasně.

*Dle ust. § 1249 NOZ platí, že 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. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.*

Důležitou situací, na kterou by strany při uzavírání smluvního ujednání měly pamatovat, je ust. § 1255 NOZ. Obsahem tohoto ustanovení je povinnost ze strany vlastníka pozemku vykompenzovat finanční náhradu stavebníkovi. Toto ustanovení se nepoužije při případném předčasném ukončení práva stavby.

Důležitým je zjevně zánik institutu práva stavby. Při zániku práva stavby se pochopitelně stává stavba součástí pozemku a přestává být součástí práva stavby. Zaniká také veškeré zatížení, tj. například zástavního práva, věcných břemen. Při zániku práva stavby však nezaniká právo nájmu a pachtu. Smluvní strany si mohou ujednat, že např. při ukončení musí stavebník stavbu odstranit na své náklady.

#### **4.6 Právní poměry z práva stavby**

Stavebník má ke stavbě zřízené na základě institutu práva stavby obdobná práva, jakých užívá vlastník. Zejména se pak jedná o právo stavbu užívat, brát z ní plody a užitky a nakládat s ní. K pozemku, vážíc se k právu stavby, má stavebník práva poživitele.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5. Str. 108.



Právní poměry si mohou vlastník pozemku a stavebník blíže specifikovat i formou smlouvy. Mohou si např. stanovit, do kdy má být stavba provedena, pojištění stavby stavebníkem, atd. Může být stranami dále také písemně stanoveno, že k nájmu, zcizení či pachtu stavby musí dát vlastník svůj výhradní souhlas.

Stavebník je povinen udržovat stavbu v dobrém stavu.

Stavebník má k pozemku předkupní právo, ledaže si formou písemné smlouvy nedohodnou opak. V případě, že by se tedy vlastník pozemku rozhodl pozemek prodat, má povinnost jeho prodej nejdříve nabídnout stavebníkovi. Jestliže nebude mít stavebník zájem, může jej vlastník nabídnout někomu dalšímu. V případě, že stavebník nemá předkupní právo, musí to být zaznamenáno ve veřejném seznamu.

#### **4.7 Náhrada z ukončení**

Dle ustanovení § 1255 NOZ o uplynutí doby, na kterou bylo právo zřízeno, platí, že *pokud není 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.*

Tito se mohou tedy dohodnout na jiné vyšší úplaty, ať už to vyšší, nebo nižší. Samozřejmě si strany také mohou dohodnout na vyloučení povinnosti vlastníka pozemku hradit náhradu v době ukončení.

Celkem diskutabilní je, jaká je výše hodnoty stavby. Dle ust. § 492 NOZ, je hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Sporům lze nejefektivněji předejít tak, že si strany předem sjednají způsob výpočtu této výše náhrady při ukončení, kde si konkrétně stanoví postup výpočtu a zjištění s ohledem např. na opotřebení.

## 5 VĚCNÁ BŘEMENA

### 5.1 Obecná charakteristika věcných břemen

Věcná břemena jsou právním institutem postihujícím společenské vztahy, vznikající při částečném omezování vlastnických práv, ve prospěch konkrétně určených subjektů.<sup>35</sup>

Prakticky vzato, věcná břemena slouží především k tomu, aby oprávněný mohl využít část užitné hodnoty cizí věci. Pro povinného, tedy vlastníka, to znamená především to, že je povinen něco dát, konat, strpět nebo se něčeho zdržet.

„Věcná břemena (především pak služebnosti) přitom představují částečné právní panství nad cizí věcí. V přívlastku „cizí“ se přitom zrcadlí povaha věcného břemene jako práva k věci cizí, byť se v podmínkách NOZ, setkáváme rovněž s tzv. vlastnickou služebností (viz § 1257 odst. 2 NOZ). Adjektivum „věcné“ současně vyjadřuje úzké sepětí tohoto práva s určitou věcí, která je tímto právem zatížena a od které se právo odpovídající věcnému břemeni existenčně odvíjí. Funkce věcných břemen lze spatřovat v efektivní realizaci sumy užitných hodnot věcí. Tyto funkce jsou esencí celého právního institutu. V případě, že nemohou být naplňovány, jsou s tím spojeny odpovídající právní následky, a to např. zánik služebnosti ze zákona v případě, že věc nemůže sloužit oprávněné osobě nebo panujícímu pozemku (viz. § 1299 odst. 1 NOZ).“<sup>36</sup>

NOZ dělí věcná břemena na reálná břemena a služebnosti.

---

<sup>35</sup> FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSÁ. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002, 433 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-723-9111-9. Str. 164.

<sup>36</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 907 - 908.

## 5.2 Služebnosti

Dle ust. § 1257, odst. 1, NOZ může být věc zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

*Jestliže vlastník nerespektuje uloženu povinnost strpět nebo zdržet se určitého jednání, tak má oprávněný možnost domáhat se svých práv formou občanskoprávní negatorní žaloby dle ustanovení § 1042 NOZ, díky níž si vynutí respekt povinného v oblasti rozsahu služebností.*<sup>37</sup>

Kromě podání negatorní žaloby dle ust. § 1042 NOZ se může oprávněný bránit i žalobou na ochranu držby dle ust. § 1003 NOZ. Služebnost dle NOZ je věcí a za situace, kdy je spojena s určitým pozemkem je i nemovitou věcí.

Povinným ze služebnosti je vlastník zatížené věci. Může jím být každý subjekt práva, který může být vlastníkem, tzn. fyzická osoba, právnická osoba nebo stát.

### 5.2.1 Vznik služebnosti

Právní úprava uvádí několik způsobů možného vzniku služebnosti. Zejména pak na základě soukromého jednání (tj. smlouva o zřízení služebnosti, závěť a vydržení), vznik služebnosti ze zákona (tj. zákonné služebnosti) a vznik úředním rozhodnutím (tj. rozhodnutím soudu popř. správního úřadu).<sup>38</sup>

Služebnost sjednaná formou uzavření smlouvy musí mít písemnou formu včetně připojených podpisů smluvních stran, jestliže je zatíženou věcí nemovitost. V případě, že se služebnost sjednává k jiné věci, než nemovitě, tak písemná forma není nutná.

Jestliže se služebnost zřizuje smlouvou ohledně věci, která je zapsána ve veřejném seznamu, musí se služebnost zapsat také do tohoto seznamu, jinak by vůbec nevznikla.

---

<sup>37</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 25. 2. 2003, sp. zn: 22 Cdo 1856/2002.

<sup>38</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5. Str. 112.

Služebnost sjednaná formou smlouvy, může být uzavřena na dobu určitou i dobu neurčitou a může být i vázána splněním sjednané podmínky. Jestliže není ze smlouvy patrné, zda je úplatná či nikoliv, je považována za bezúplatnou.

Služebnost může být i odkázána zůstavitelem v závěti některému z dědiců. Takovouto závěť může zřídit pouze fyzická osoba a oprávněným může být kromě fyzické osoby i osoba právnická. Služebnost může být už za zůstavitelova života zřízena dědickou smlouvou a to mezi zůstavitelem a druhou smluvní stranou.

Služebnost může vzniknout i ze zákona a to především tehdy, když se jedná o veřejný zájem (omezuje vlastnické právo) a to formou speciálních zákonů. Může být také zřízena rozhodnutím správního orgánu či soudu, pokud to zákon dovoluje.

Škála všech různých možných služebností je natolik široká, že NOZ vymezuje jen několik typů služebností. Pokud se tedy strany dohodnou, nic jim nebrání v tom zřídit služebnost, na kterou zákon nepamatuje.

Zákon nabízí demonstrativní výčet možností nabytí služebnosti v ustanovení § 1260 odst. 1 NOZ, jak již bylo popsáno podrobněji výše. Rozporuplným se zdá být takto vymezená možnost zatížení vlastního pozemku ve prospěch jiného svého vlastního pozemku dle ust. § 1257 odst. 2 NOZ. Není zcela jasné, jakým způsobem tak vlastník povinného i oprávněného pozemku může v praxi učinit vzhledem k způsobům nabytí, které ustanovení §1260 odst. 1 obsahuje. Je jen těžko představitelné, že vlastník uzavře smlouvu sám se sebou, natož že služebnost nabude způsoby ostatními. Autorka toto považuje za chybu normotvůrce.

### **5.2.2 Pozemkové služebnosti**

Tuto služebnost může zřídit vlastník jednoho pozemku ve prospěch jiného pozemku. Obsahem této služebnosti je závazek vlastníka povinného pozemku ve prospěch někoho jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Oprávněným z pozemkové služebnosti je kterýkoliv vlastník panujícího pozemku.

### **5.2.2.1 Služebnost inženýrské sítě**

Ke zřízení této služebnosti nejčastěji dochází ve chvíli, kdy provozovatelé inženýrských sítí (např. distribuce v plynárenství) potřebují vést své sítě přes pozemky cizích vlastníků. Spočívá v právu zřídit nebo vést na cizím pozemku vodovodní, energetické nebo jiné vedení a právo ho udržovat v provozu. Vlastník takto zatíženého pozemku je povinen zdržet se všeho, co by mohlo takovouto síť ohrozit.

Vlastník je povinen nebránit ve vstupu na svůj pozemek oprávněným osobám, zařizujícím běžnou prohlídku, údržbu či opravu, na nezbytně nutnou dobu a v nezbytně nutném rozsahu. Po dokončení musí oprávněná osoba uvést pozemek do původního stavu a popřípadě nahradit vzniklou škodu.

### **5.2.2.2 Opora cizí stavby**

Ukázkovým příkladem této služebnosti je případ, kdy se budova opírá o nosnou zeď na sousedícím služebném pozemku. Jestliže tuto nosnou zeď využívají oba sousedé, musí si mezi sebe rozdělit poměrně náklady na údržbu. Za situace, kde je potřebná oprava, přihlíží se k tomu, komu věc převážně slouží. V případě neshod mezi sousedy, komu slouží v převážné míře, může se každý domáhat žalobou.

### **5.2.2.3 Služebnost okapu**

Služebnost okapu umožňuje vlastníkovu pozemku svádět dešťovou vodu ze střechy na cizí nemovitou věc (a to ve žlabu, nebo volně) a vlastník této nemovité věci je povinen toto strpět. S tím souvisí i povinnost oprávněného, pravidelně se starat o žlab, aby nedocházelo k přílišnému zatěžování sousedního služebného pozemku. Zákon také výslovně uvádí povinnost oprávněného, odklízet v zimě sněh ze střechy, aby se zamezilo přívalu vody na služební pozemek v důsledku jeho tání.

#### **5.2.2.4 Právo na svod dešťové vody**

Právo na svod dešťové vody je, dá se říci, opakem služebnosti okapu. Vlastník pozemku nepotřebuje vodu odvést, ale potřebuje ji na svůj pozemek ze sousední střechy přivést. Veškeré náklady na zřízení a údržbu je povinen hradit vlastník pozemku.

#### **5.2.2.5 Právo na vodu**

Právem na vodu se rozumí oprávnění odebírat vodu ze služebního pozemku a mít k ní i přístup. Např. ze studny, potoka nebo pramene.

Zákon také dovoluje zřídit právo vodovodu. Tj. odvádět nebo přivádět vodu z jednoho pozemku na druhý a naopak. V takové situaci může oprávněná osoba zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná.

#### **5.2.2.6 Služebnost rozlivu**

Služebnost rozlivu umožňuje vlastníku vodního díla, zaplavovat v případě povodně služební pozemek. Svým způsobem to zabrání škodě na majetku či zdraví, které by bez této služebnosti povodeň způsobila.

Vlastník tohoto vodního díla může mít na služebném pozemku obsluhářská zařízení, která jsou k tomu potřebná. Vlastník pozemku nesmí ohrozit toto obsluhářské zařízení, ani samotné vodní dílo.

#### **5.2.2.7 Služebnost stezky, průhonu a cesty**

Služebnost stezky umožňuje oprávněné osobě chodit po pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou, to samé platí pro osoby, které k oprávněné osobě přicházejí, nebo odcházejí. Neobsahuje však právo dopravovat se po pozemku motorovými vozidly, nebo na zvířatech a vláčet po pozemku břemena, jimiž by se mohl pozemek poničit.

Služebnost průhonu opravňuje konkrétní osoby hnát hospodářská zvířata přes služební pozemek. Zvířata musí být pod dozorem a pozemek se nesmí využívat k pastvě těchto zvířat. Přes pozemek se mohou oprávnění přemísťovat chůzí, během a přepravovat se nemotorovými vozidly, tj. např. prostřednictvím jízdního kola, bruslí nebo koloběžky. Zákon výslovně zakazuje zřídit tuto služebnost na pozemku, který je určen k plnění funkcí lesa. Je-li rozhodnuto po zřízení služebnosti, že služební pozemek je určen k plnění funkcí lesa, tato služebnost ex lege zaniká.

Služebnost cesty umožňuje oprávněnému dopravovat se po cizím pozemku jakýmkoliv, tj. i motorovými vozidly. Náklady na údržbu nesou všichni, kdo tuto cestu využívají. Samotný vlastník cesty není povinen přispívat na náklady, pokud cestu sám nevyužívá, včetně lávek a mostů. Rozdělení nákladů spočívá v míře využitelnosti jednotlivých oprávněných. Tato služebnost lze z povahy věci sloužit více pozemkům a všechny osoby, které jsou s těmito pozemky spjaty, jsou povinni přispívat na její údržbu.

Služebnost cesty v sobě zahrnuje i služebnost stezky, nikoliv však průhonu.

V případě, že se stezka, průhon nebo cesta stanou neschůdnými, oprávněný se může domáhat, aby mu byla vykázána náhradní plocha do doby, než bude neschůdná plocha uvedena do stavu původního.

#### **5.2.2.8 Právo pastvy**

Právo pastvy umožňuje oprávněnému pást zvířata na daném pozemku. Strany se mohou předem dohodnout na druhu a počtu zvířat, včetně času pastvy. Jestliže si tyto podmínky strany předem nedohodnou, vychází způsob výkonu z posledních deseti let pokojné držby před vznikem daného sporu.

V případě, že se taková pokojná držba neprokáže a nastanou pochybnosti, tak se předpokládá, že se právo pastvy vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, kromě prasat a drůbeže. Zákon zakazuje pást znečištěná či nemocná zvířata a nelze ji zřídit k pozemku s lesními porosty. Co se týče počtu pasených zvířat, tak se vychází z průměru za první tři roky pastvy od zřízení služebnosti. Není-li

zřejmý takový počet za poslední tři roky pastvy, tak se stává kritériem zásada slušnosti. Doba této pastvy se rozhoduje dle místních zvyklostí. Nevylučuje se, aby se pásala, kromě zvířat oprávněného, i zvířata vlastníka tohoto pozemku. Oprávněný je povinen hlídat dobytek takovým způsobem, aby nezpůsobil škodu. Pokud by škoda vznikla, je povinen jí uhradit.

### 5.2.3 Osobní služebnosti

Ačkoliv jsou následující služebnosti řazeny mezi osobní, NOZ zároveň ani nevylučuje zřizovat je formou služebností pozemkových. Oprávněnou osobou z osobní služebnosti je konkrétně daná fyzická nebo právnická osoba.

Uživací i poživací právo je možné zřídit k tzv. zužitelným věcem. Vzhledem k podstatě věci není možné, aby tuto věc oprávněný vrátil ve stejném stavu, v jakém ji od vlastníka přebíral. Oprávněný je však povinen vrátit věc stejného druhu a stejného množství.

Jestliže je předmětem užívacího nebo poživacího práva, právo k zužitelným zastupitelným věcem, musí dlužník nutně plnit společně věřiteli i poživateli. Při splnění nezaniká právo požívat či užívat a zároveň jsou věřitel a oprávněný povinni se dohodnout jak budou nadále s touto jistinou nakládat. Jestliže dojde k prodlení dlužníka, je k podání žaloby na splnění dluhu oprávněn jak oprávněný, tak věřitel.

*Vlastník se nemůže domáhat na uživateli nebo poživateli, aby zajistil podstatu, ledaže jí hrozí nebezpečí. Nebude-li jistota dána, může se vlastník popřípadě domáhat vydání věci za slušné odbytné.<sup>39</sup>*

Nebezpečím se zde myslí např. zhoršení či dokonce zničení, ať již už vědomě, nebo nahodile. Taková to škoda musí bezprostředně hrozit, není přípustná jen domnělá možnost takového nebezpečí. Jestliže uživatel či poživatel neposkytne jistotu, smí se vlastník domáhat vydání věci, musí tak však činit jen za odbytné, které se odvíjí od hodnoty uživatelovi či poživatelovi újmy, kterou se svým právem ztratí.

---

<sup>39</sup> Ustanovení § 1296 NOZ.



### 5.2.3.1 Uživací právo

Tato služebnost je nepřevoditelná, avšak se nevylučuje, aby jí využívali i členové domácnosti oprávněného. Předmětem může být věc movitá, nemovitá, hmotná i nehmotná. Jestliže si strany nedomluví předem délku trvání, zaniká uživatelské právo smrtí nebo zánikem oprávněného, nebo v případě, že je domluveno na dobu určitou, zaniká uplynutím této doby.

Oprávněný může brát plody a užítky z užívané věci pro účely své a pro účely svojí rodiny. Plody a užítky, které však nevyužije, připadají vlastníkovu užívané věci. Oprávněný je však omezen povinnostmi nenarušovat podstatu užívané věci. Tj. např. věc měnit nebo měnit její účel.

Služebnost se spíše zřizuje k věcem nemovitým, avšak NOZ nevylučuje ani zřizovat služebnost k věcem movitým.

Vlastník užívané věci má povinnost udržovat věc v dobrém stavu a bez zbytečných odkladů odstraňovat případné závady. Na druhou stranu oprávněný musí také závady vyžadující opravu bez zbytečných odkladů vlastníkovu hlásit a případné opravy strpět. V případě, že vlastník užívané věci opravu neprovede, může oprávněný opravu provést sám a požadovat náhradu nákladů. Jestliže trvá oprava nepřiměřeně dlouho má oprávněný právo užívat věc náhradní, popřípadě má právo na proplacení nákladů pronájmu. Pokud náklady údržby nebo opravy přesahují užitek, který věc nese, nese zbylé náklady uživatel. Jestliže oprávněný nesouhlasí s takovým řešením, může upustit od užívání věci.

### 5.2.3.2 Poživatelské právo

Oprávněný z poživatelského práva má právo nejen věc užívat, ale také brát z ní veškeré plody a užítky. Vlastník ztrácí právo věc reálně užívat, ale může věc měnit, zcizit nebo zatížit (zatížení však nesmí zasahovat do poživatelských práv).

„Předmětem poživatelského práva může být jakákoli věc, která připouští jeho výkon, včetně zužitelných zastupitelných věcí. Výjimkou jsou jediné věci zužitelné nezastupitelné, neboť je nelze užívat bez porušení jejich podstaty ani nahradit stejným množstvím věcí téhož druhu a jakosti, a věci, jež nelze samostatně převádět (např. služebnosti, reálná břemena). Předmětem poživatelského

práva nicméně mohou být věci nehmotné (patent, ochranná známka, pohledávka nebo hromadné (stádo dobytka, závod). Poživacím právem lze zatížit i stavbu zřízenou na základě práva stavby.“<sup>40</sup>

Poživatel je povinen, stejně jako uživatel, udržovat věc v takovém stavu, ve kterém ji převzal, musí nést udržovací náklady. Poživatel má taktéž povinnost pojistit věc, jestliže je to k povaze věci běžné.

Jak již bylo psáno výše, tak kromě toho, že oprávněný může brát veškeré plody a užitky, má nárok i na mimořádné výnosy.

Na rozdíl od užívání, má poživatel právo disponovat s oprávněním. Poživatel tedy může udělovat oprávnění k věci dalším osobám, např. pronajímáním nebo půjčením, nesmí však věc zcizit nebo zatížit.

Stejně tak jako u institutu užívání, musí poživatel upozornit na případné opravy, které jsou nutné provést v důsledku stáří nebo náhody a vlastník provede potřebnou opravu. Jestliže poživatel vlastníka na nutné opravy upozorní a vlastník tak neučiní, může poživatel opravy provést sám a požadovat náklady po vlastníkovu, avšak ne hned, ale až po skončení užívání. V případě, že opravu neprovede ani jeden z nich a vznikne tím škoda, nesou odpovědnost za škodu samostatně oba dva.

### 5.2.3.3 Služebnost bytu

Institut služebnosti bytu se vztahuje k bytu, jako určité části z celku domu, který zajišťuje potřeby bytu.<sup>41</sup>

Právo služebnosti bytu může být zřízeno k celé části bytové jednotky, nebo jen k některé její části. Je přípustné, aby služebnost byla zřízena k jednotce, nebo jen k její části, která není vedená jako jednotka určena k bydlení.

Smyslem této služebnosti je poskytnutí práva bydlet v daných prostorách. V případě, že nedojde k nadměrnému zatěžování sousedů nebo samotného

---

<sup>40</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 1004.

<sup>41</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2. Str. 258.

vlastníka, tento institut zahrnuje i právo na chov domácího zvířete (tj. např. psa). Oprávněný ze služebnosti bytu může své právo převést nebo i pronajmout.

Domněnka, že je služebnost zřízena jako služebnost užívání, je domněnka vyvratitelná. Služebnost bytu může být zřízena i jako služebnost požívání, pokud se smluvní strany na tomto dohodnou. Ze zákona však vyplývá, že není-li prokázán opak, platí, že byla služebnost bytu zřízena jako služebnost užívání.

Oprávněný ze služebnosti bytu je povinen umožnit vlastníkovu bytu dohled nad realizací služebnosti, vlastník musí svoji návštěvu daného bytu oprávněnému včas oznámit.

## **5.2.4 Zánik služebnosti**

Důvody zániku služebnosti vyplývají ze zákona a jsou podrobněji upraveny níže. Pro zánik služebnosti platí i obecná ustanovení o zániku závazku. Dalšími způsoby zániku závazků může být dohoda, kdy je stranám ponecháno na vůli si ujednat zánik závazku, aniž by byl zřízen závazek nový, odstupné, odstoupení od smlouvy.

### **5.2.4.1 Trvalá změna**

Obecně platí, že k zániku služebnosti může dojít až při trvalé změně, pro kterou už věc nemůže sloužit panujícímu pozemku či oprávněné osobě. Imanentní tedy je, aby byl výkon práva ze služebnosti trvale nemožný.

### **5.2.4.2 Hrubý nepoměr**

Domáhat se omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu je možné zejména v případě trvalé změny, vyvolávající hrubý nepoměr mezi zátěží pro služebnou věc a mezi výhodou směřující oprávněné osobě nebo vlastníkovu panujícího pozemku.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2. Str. 269.

Hrubý nepoměr není zákonem přímo definován, proto budou vzájemné poměry vlastníka a oprávněného na posouzení soudem.

#### **5.2.4.3 Uplynutí sjednané doby**

Uplynutím sjednané se rozumí i uplynutí dosáhnutím sjednaného věku. V takovém případě nemá vliv ani smrt oprávněného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

#### **5.2.4.4 Promlčení služebnosti**

Imanentní v souvislosti s promlčením služebnosti je, zda se zavázaná osoba brání výkonu práva. V případě, že se mu nebrání, promlčuje se právo po deseti letech, jestliže se mu brání, promlčí se právo po třech letech, kdy je oprávněný nevykoná.

Promlčením služebnosti tento institut nezaniká, stává se nevynutitelnou ve formě naturální obligace.

#### **5.2.4.5 Rozhodnutí správního orgánu**

Dalším ze způsobů zániku služebnosti je rozhodnutí správního orgánu, dle stavebního zákona, prostřednictvím institutu vyvlastnění (institut vyvlastnění je obsahem nabytí vlastnických práv proti vůli vlastníka při naplnění zákonných podmínek, tedy existencí veřejného zájmu na změnu vlastnického práva a uhrazením náhrady).

#### **5.2.4.6 Dohoda stran**

Zánik služebnosti dohodou smluvních stran, je nejčastější způsob zániku. Po uzavření dohody a následnému souhlasu obou stran, mohou zažádat o vymazání služebnosti z veřejného seznamu.

#### **5.2.4.7 Smrt oprávněné osoby**

Osobní služebnost je z podstaty věci svázaná s oprávněnou osobou a proto zaniká spolu s její případnou smrtí. Není však zakázáno, aby se vázala později na dědice takovéto oprávněné osoby. Konkrétně si to lze představit např. u služebnosti bytu. Dle ust. § 1302 NOZ dochází k vyvratitelné právní domněnce, že dědici jsou zákonní dědicové první dědické skupiny. Strany však mají ponechánu vůli dohodnout se ohledně tohoto jinak. V případě, že je oprávněná ze služebnosti právnická osoba, trvá takováto služebnost do doby, do které trvá i právnická osoba. Zákon je ovšem myslím si, mezerovitý v tom ohledu, že neuvádí, zda k tomu dochází jen v případě zániku bez právního nástupce, nebo i v případě existence takového nástupce.

### **5.3 Reálná břemena**

Reálné břemeno je věcným právem k věci cizí, které zahrnuje povinnost vlastníka k určitému plnění oprávněnému, tj. poskytovat peněžité nebo nepeněžité plnění. Zatížená věc zajišťuje splnění povinnosti vlastníka.

Reálné břemeno, vázající se k dané věci, proto v případě přechodu na nového vlastníka přechází společně s ním. Zřídit reálné břemeno je možné ke každé věci, zapsané do veřejného seznamu. Nejtypičtěji se jedná o pozemky a stavby, ale kromě těchto se může zřídit i k právu stavby, nebo k právu z průmyslového vlastnictví.

V případě, že reálné břemeno vzniká právním jednáním, vzniká okamžikem zápisu do veřejného seznamu. Kromě právního jednání vzniká reálné břemeno i rozhodnutím orgánu veřejné moci. V takovém případě vzniká nabytím právní moci rozhodnutí takového orgánu.

Plnění z reálného břemene je opakovaným plněním a strany jsou navzájem sobě v postavení dlužníka a věřitele, použije se na ně ustanovení o plnění závazků.

Vlastník věci je povinen se zdržet všeho, čím by zhoršil stav věci. Hrozí-li vinou vlastníka, že by bylo plnění ohroženo, musí vlastník složit jistotu, nebo přijmout jiné vhodné opatření, k zajištění plnění oprávněné osobě.

Reálná břemena zanikají stejným způsobem, jako zaniká služebnost. K zániku tedy může dojít splněním, výkupem, trvalou změnou zatížené věci, nemožností plnění, dohodou oprávněného a vlastníka, uplynutím času, smrtí oprávněného nebo zánikem právnické osoby.

Zánik reálného břemene může nastat také jeho promlčením, a to ve lhůtě 10 let, která počíná běžet prvou možností jeho vykonání. V případě jeho neplnění je třeba, aby nárok vznikl alespoň 3 x po dobu 10 let a oprávněný se jej nedomáhal, nevznikne-li nárok na plnění 3x během 10 let lhůta se prodlužuje do vzniku nároku na plnění po třetí.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 1064.

## 6 ZÁSTAVNÍ, PODZÁSTAVNÍ A ZADRŽOVACÍ PRÁVO

### 6.1 Charakteristika zástavního právo

Zástavní právo, řadící se mezi zajišťovací právní instituty, umožňuje věřiteli zajištění splnění dluhu. Zástavní právo neplní účel rozmnožení majetku zástavního věřitele, účelem je pouze zesílení obligačních práv. V případě, že není dluh řádně splněn, může se zástavní věřitel uspokojit ze zástavy a uhradit s ní pohledávky, aniž by se toho domáhal u dlužníka jinou cestou.<sup>44</sup>

„Zástavní právo je právo povahy smíšené, s převažujícím výskytem prvků práva věcného oproti minimálním prvkům práva obligačního. Z věcně právní povahy zástavního práva vyplývá, že je to právo absolutní, jež působí vůči všem (*erga omnes*), kdy současně zabezpečuje zástavnímu věřiteli ochranu podobnou ochraně vlastníka, tzn. proti každému, kdo by ho ve výkonu tohoto práva neoprávněně ohrožoval nebo zkracoval (působí vůči všem účastníkům zástavně právního vztahu).“<sup>45</sup>

Zajišťovací institut zástavní právo se řadí mezi práva k věci cizí (*ius in re aliena*). Omezuje právo vlastníka k věci, může spočívat v omezení práva věc držet (při odevzdání věci zástavnímu věřiteli), omezení práva věc užívat nebo povinnost vlastníka strpět zpeněžení zástavy k uspokojení pohledávky zástavního věřitele, tedy zbavit ho nadobro vlastnictví k věci.

Na rozdíl od ostatních práv k věci cizí, je zástavní právo podmíněno existencí pohledávky<sup>46</sup>, kterou zajišťuje. Zástavní právo jako samostatný institut hospodářský účel nemá, slouží k zajištění dané pohledávky.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 41.

<sup>45</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664. Str. 22.

<sup>46</sup> Pozn. aut.: zde si lze všimnout akcesorické povahy zajišťovacího prostředku, odrážejíc se v pravidle, že bez pohledávky není zástavního práva.

<sup>47</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 41.

Existence zástavního práva prioritně závisí na existenci pohledávky, nebo alespoň na odůvodněném předpokladu pohledávky. Úzká souvislost pohledávky a zástavního práva se projevuje i v případech nakládání s pohledávkou. Ať už se pohledávka převádí, přechází, rozděluje nebo zaniká, zástavní právo vždy sleduje její cestu.

Zástavní právo má dvě základní funkce, které pramení z akcesorické povahy tohoto práva. První z nich je funkce zajišťovací, která působí na dlužníka, jako hrozba ke splnění svého závazku. Je zřejmé, že se hrozba více dotýká toho, kdo je předmět zástavního práva, tedy zástavu, k němuž se zástavní právo váže vlastní a zároveň je dlužníkem, než toho, kdo je pouze dlužníkem.

Další z funkcí, kromě zajišťovací, je funkce uhrazovací. Dává věřiteli možnost se uspokojit tím, že mu umožní zpeněžit zástavu.<sup>48</sup>

## 6.2 Subjekty zástavního práva

NOZ v úpravě zástavního práva užívá pojmů věřitel, zástavní věřitel, dlužník, zástavce a zástavní dlužník.

Zástavní věřitel je věřitel zajištěné pohledávky. Osoba zástavního věřitele a obligačního věřitele je totožná, v případě změny subjektu věřitele zajištěné pohledávky se stává nový věřitel ex lege i zástavním věřitelem.

Není zákonem zakázáno, aby byla dlužníkem, zástavcem a zástavním dlužníkem jedna a to ta samá osoba. Dlužníkem se rozumí dlužník pohledávky, jejíž splnění je podmíněno zástavním právem. Zástavním dlužníkem se rozumí vždy vlastník té dané zástavy.<sup>49</sup>

Zástavcem je osoba, která dotyčnou věc zastavila. Pokud je jedna osoba zástavcem a zároveň i jejím vlastníkem, je po dobu zástavního práva označována jako zástavní dlužník. Rozdíl mezi osobou zástavce a zástavního dlužníka je lépe patrný v případech, kdy po vzniku zástavního práva se mění vlastnictví k zástavě.

---

<sup>48</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664. Str. 48.

<sup>49</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 43.



Následné rozlišování mezi zástavcem a zástavním dlužníkem je důležité pro určení práv a povinností, vzhledem k tomu, že některá práva jsou z povahy věci vázány pouze k osobě zástavce nebo naopak zástavního dlužníka.<sup>50</sup>

### 6.3 Předmět zástavního práva

Dle právní úpravy je způsobilým předmětem zástavního práva každá věc, s níž je možné obchodovat. Takovým předmětem může tedy být věc movitá i nemovitá. Může jím být i věc zapsaná či nezapsaná ve veřejném seznamu. Tudíž i např. věc hromadná, závod, podíl v korporaci, cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, účet zaknihovaného cenného papíru a pohledávka.<sup>51</sup>

Co se týče předmětu zástavního práva, tak NOZ, zdůrazňuje všechny požadavky kladené na vlastnosti zástavy, jako převoditelnost a zhodnotitelnost, zároveň ponechává prostor pro budoucí akceptaci dalších předmětů způsobilých stát se zástavou, aniž by se musel měnit jejich výčet.

NOZ, občanský zákoník vychází z pojetí věci v širokém smyslu neomezeného jen na předměty hmotné: věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Jakákoliv věc, která je předmětem právního obchodu, může proto sloužit jako zástava.<sup>52</sup>

#### 6.3.1 Movité věci

NOZ koncepci movitých věci významně mění. Vychází z mnohem širšího pojetí (zahrnuje i nehmotné předměty), než starý ObčZ, který vycházel z pojetí věci v užším smyslu a odlišoval věci v právním smyslu od jiných majetkových hodnot. NOZ pojem věci movité výslovně vymezuje a mimo to vychází z širšího pojetí, zahrnuje i předměty nehmotné (práva, věci bez hmotné podstaty).

---

<sup>50</sup> Pozn. aut.: příkladem může být situace, kdy je právy a povinnostmi vázán pouze zástavce, nikoliv později zástavní dlužník, je-li odlišnou osobou od zástavce.

<sup>51</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 245.

<sup>52</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 63.

Zástavou tedy může být jakákoliv movitá věc, s podmínkou splnění obecných požadavků způsobilosti být předmětem zástavního práva. Zastavitelné mohou být dále věci movité, které nelze postihnout exekucí (např. byty nebo nebytové prostory, předměty obvyklého vybavení domácnosti).

Za zástavu movité věci lze přijmout i hotové peníze a další zastupitelné věci. V takovém případě je jistě dobré oddělit zástavu od jiných věcí téhož druhu (např. peníze zapečetit v obálce), jelikož se nabízí otázka, co je povinen zástavní věřitel zástavnímu dlužníkovi vrátit.

Ačkoliv již není podle ust. § 494 NOZ zvíře věcí, lze jej použít také jako předmět zástavního práva, lze totiž na něj vztahovat ustanovení o věcech movitých. Je velmi důležité ovšem dodržovat omezení vyplývající z ustanovení § 494, NOZ „*má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný živý tvor*“.

Vzhledem k tomu, že tedy nejsou živá zvířata věcmi, je nutné to zohlednit při aplikaci předpisů o věcech movitých. Bylo by např. nesmyslného použít jako zástavu psa, který je závislý na svém majiteli a přivodit mu tím případně stres či jiné následky vyplývající z této okolnosti.<sup>53</sup>

### **6.3.2 Věc hromadná**

Tento pojem – věc hromadná – ObčZ výslovně nedefinoval. Zejména se jedná o obchodní závod.

Jednotlivé věci plní dohromady společný účel a jsou označovány povětšinou i stejným označením, tj. společným jménem. (stádo, sklad zboží, sbírka motýlů).

Ust. § 5 zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, vykládal podnik jako *soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží*

---

<sup>53</sup> PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, POSLANECKÁ SNĚMOVNA. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2012.

*k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit<sup>54</sup>. Složky podniku jsou tudíž proměnlivé a s průběhem času se mění.*

*Nový občanský zákoník, NOZ, definuje věc hromadnou i obchodní závod. Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, se podle pokládá za celek a tvoří hromadnou věc.<sup>55</sup>*

*ObčZ, uváděl i věc soubornou. NOZ již nerozděluje věci na hromadné a souborné. Soubor věcí lze považovat pouze za jiné označení pro věc hromadnou.<sup>56</sup>*

### **6.3.3 Pohledávky**

*Zástavní právo v naší historii zajišťovalo převážně hmotné věci, rozvoj a ekonomické pokroky si však vyžádaly potřebu rozšířit předmět zástavního práva i o nehmotné prvky. Zejména pak pohledávky a jiná majetková práva.<sup>57</sup>*

### **6.3.4 Podíl v korporaci**

*Tato majetková hodnota byla v ObčZ upravena s účinností od 1. 1. 2001. Nový NOZ upravuje tuto materii zvlášť, tj. zvlášť od obecné úpravy zástavního práva.*

### **6.3.5 Cenný papír**

*Cenný papír je listina, se kterou je právo spojeno takovým způsobem, že jej po vydání nelze bez této listiny uplatnit ani převést.<sup>58</sup>*

---

<sup>54</sup> Pozn. aut.: zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ze dne 5. 11.1991, účinný dne 1. 1.1992. Dne 1. 1.2014 zrušen a nahrazen zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích.

<sup>55</sup> Ustanovení § 502, NOZ.

<sup>56</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 28. 2. 2006, sp. zn.: 33 Odo 447/2004.

<sup>57</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 77.

<sup>58</sup> Ustanovení § 514 NOZ.

Jako zástava může cenný papír sloužit jak v listinné, tak i v zaknihované podobě.

Institut cenných papírů byl převeden do NOZ, z dnes již zrušeného zák. č. 591/1992 Sb, o cenných papírech.

### **6.3.6 Předměty průmyslového vlastnictví**

Zástavní právo k předmětům průmyslového vlastnictví obsahují některé zvláštní zákony (např. ochranné známky průmyslové vzory). Zastavitelnost vyplývá zejména z ustanovení § 1310 odst. 1. *Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat.*<sup>59</sup>

Dále se sem můžou zahrnout např. užitné vzory, nebo patenty.

### **6.3.7 Nemovité věci**

Zastavitelnost nemovitých věcí je vzhledem k její stálosti nejoblíbenější zajišťovací prostředek.

I když dnes již neposkytuje vlastnictví k nemovitostem existenční záležitost (dříve představovalo možnost hospodařit na nemovitostech), plní také velice důležitou roli a to funkci bydlení. Většinou se jedná o jedinou významnou majetkovou hodnotu lidí. Nemovitosti byly v průběhu věků, a dnes tomu není jinak, relativní cenovou stabilitou na finančním trhu.

Pojem nemovité věci se rozšiřuje i na některá práva, např. za nemovitou věc se prohlašuje i právo stavby. Nemovitou zástavou je tedy pouze pozemek a stavba jako jeho součást spadá do práva zástavního už jen tím, že vzniká zástavní právo k pozemku, na němž se ta která stavba nachází.

Je celkem důležité si uvědomit rozdíl mezi pozemkem, který je nemovitou zástavou a parcelou, kterou vymezuje katastrální zákon jako pozemek, který je *geometricky a polohově určen, zobrazen v grafickém operátu dřívější pozemkové*

---

<sup>59</sup> Ustanovení § 1310 NOZ.

*evidence a označen parcelním číslem.*<sup>60</sup> Za pozemek lze považovat i území, které není označeno parcelním číslem. Některé pozemky tedy jsou parcelami a některé nejsou.

### **6.3.8 Právo stavby**

Právo stavby je věcné právo mít na povrch nebo pod povrchem pozemku jiného vlastníka stavbu. Tento institut je konkrétně upraven v kapitole číslo 3. Právo stavby, této práce.

## **6.4 Budoucí zástavní právo**

Úprava ObčZ, platného do 31. 12. 2013, obsahovala princip, že zástavou nemohla sloužit věc neexistující. Zástavní právo proto nevzniklo k věci, která dosud neexistovala.

Úprava v NOZ oproti tomu již počítá s možností zřídit zástavní právo i k věci, k níž zástavnímu dlužníkovi vznikne vlastnické právo až v budoucnu nebo k věci, která doposud neexistuje.

Ust. § 1310 odst. 2 NOZ je významnou změnou oproti ObčZ. Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu (angl. after-acquired assets), přičemž aktualizovaná důvodová zpráva ustanovení vykládá tak, že nejde jen o věci, které v okamžiku zřízení zástavního práva již existují, avšak jsou vlastněny někým jiným, ale i o věci, které v okamžiku zřízení zástavního práva ještě neexistují. Inspiraci pro nové pravidlo je možné spatřovat jak v čl. 5.8 a 6.8 modelového zákona EBRD z roku 1994, jak byly transponovány do § 151d odst. 4 slovenského občanského zákoníku, tak i v legislativním průvodci UNCITRAL z roku 2010 (srov. UNCITRAL, 2010, s. 77-79).<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Ustanovení § 2 písm. b), zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>61</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 1068.

V ustanovení § 1310 odst. 2, věta druhá NOZ, zákonodárce uvádí, že je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí. Tzn., že zástavní právo se vztahuje k věci, která již fakticky existuje, je však ve vlastnictví někoho jiného než tím, kdo se má v budoucnu stát zástavním dlužníkem.

V případě, že zástavní právo vzniká zápisem do veřejného seznamu nebo do Rejstříku zástav, lze potom rozlišovat tři situace.

Jestliže bylo takové budoucí zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu nebo Rejstříku zástav se souhlasem vlastníka dané věci již před nabytím vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem, potom vznikne zástavní právo k okamžiku nabytí vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem.

Zástavní právo nevzniká již zápisem budoucího zástavního práva provedeného se souhlasem dosavadního vlastníka věci, nýbrž až nabytím vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem.<sup>62</sup>

Jestliže se zástavní právo zapisuje do veřejného seznamu nebo Rejstříku zástav se souhlasem vlastníka tak, že dochází k zastavení cizí věci se souhlasem vlastníka tak že dochází k zastavení cizí věci se souhlasem vlastníka věci (zástavní smlouvu se zástavním věřitelem uzavírá svým jménem třetí osoba – např. budoucí vlastník věci – jakožto zástavce, zástavním dlužníkem se však prozatím stává dosavadní vlastník věci); naproti tomu při postupu dle ust. § 1310 odst. 2 NOZ zástavní právo prozatím nevzniká a dosavadní vlastník věci nedává souhlas k zastavení své věci, nýbrž pouze souhlasí s tím, aby ve veřejné evidenci byla vyznačena poznámka o případném budoucím zástavním právu.<sup>63</sup>

Třetí situace nastává v okamžiku, kdy ač došlo ke zřízení budoucího zástavního práva zástavní smlouvou, avšak nedošlo k zápisu o budoucím zástavním právu do veřejného seznamu nebo do Rejstříku zástav. Např. za situace, kdy vlastník věci nesvolil, nebo že věc v době uzavření zástavní smlouvy ještě neexistovala. V takový okamžik vzniká zástavní právo až zápisem zástavního

---

<sup>62</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 67.

<sup>63</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 67.

práva do seznamu nebo rejstříku, tedy až tehdy, když zástavce nabude věc do svého vlastnictví a podá návrh na zápis zástavního práva.

Zápis budoucího zástavního práva poskytuje zástavnímu věřiteli právní jistotu, že v případě nabytí vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem bude jeho zástavní právo první v pořadí. O pořadí budoucích zástavních práv tedy není rozhodný okamžik jejich vzniku, ale doba uzavření zástavní smlouvy. Zástavní práva, která vznikají zápisem do příslušného veřejného seznamu nebo do Rejstříku zástav, se pořadí zástavních práv stanoví podle okamžiku podání návrhu na zápis takového práva.<sup>64</sup>

## 6.5 Vznik zástavního práva

Pro vznik zástavního práva jsou důležitými předpoklady způsobilý předmět zástavního práva, dluh zajištěný zástavním právem a některá z právních skutečností požadovaná zákonem ke vzniku zástavního práva.

Právními důvody pro vznik zástavního práva mohou obecně být smlouva, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo přímo zákon, popřípadě i jiné skutečnosti, pokud tak stanoví zákon. Dle autonomie stran můžeme členit zástavní práva na dobrovolná (jde-li o vznik formou smlouvy nebo rozhodnutí soudu schvalující dohodu dědiců o rozdělení pozůstalosti) a nedobrovolná (v případě, že zástavní právo vzniká bez ohledu na vůli zástavního dlužníka).

„U právních skutečností vedoucích ke vzniku zástavního práva je možné uplatnit doktrínu o titulu (důvodu) a modu (způsobu) s tím, že v případech, v nichž se ke vzniku zástavního práva vyžaduje splnění obou předpokladů, nevzniká zástavní právo na základě titulu, ale až kumulativním splněním obou předpokladů. Doktrína o titulu a modu se prosazuje buď u zástavní smlouvy, anebo schválené dědické dohody jako právní skutečnosti vedoucí ke vzniku zástavního práva.“<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 68.

<sup>65</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664. Str. 67.

Z ustanovení § 1312, odst. 1, NOZ vyplývá, že zástavní smlouvou se právo zřizuje, ale ještě nevzniká. Zástavní smlouva má obligační účinek, což znamená, že se v ní strany dohodnou na zajištění dluhu zástavním právem. Zároveň se v ní strany zavazují k úkonům, jejichž provedení teprve povede e vzniku zástavního práva. Musíme ovšem rozlišovat rozdíl mezi zástavní smlouvou a smlouvou, jejímž obsahem je jen závazek uzavřít v budoucnu zástavní smlouvu, která nese pouze nárok na zřízení zástavního práva, ovšem sama jako taková k jeho zřízení nevede.

### 6.5.1 Smlouva

Náležitostmi zástavní smlouvy jsou kromě označení smluvních stran i popis zástavy a specifikaci dluhu. Zástava musí být ve smlouvě určena tak, aby ji bylo možné kdykoliv v době trvání zástavního práva určit. NOZ, výslovně nevyžaduje písemnou formu, ale stanoví, kdy musí mít formu veřejné listiny.

A to v těchto případech:

- ❖ je-li zástavou závod nebo jiná věc hromadná,
- ❖ je-li zástavou nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu,
- ❖ má-li zástavní právo k movité věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav.<sup>66</sup>

### 6.5.2 Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Zástavní právo vzniklé z rozhodnutí orgánu veřejné moci vzniká vykonatelností rozhodnutí (nevzniká jen za předpokladu, že by rozhodnutí stanovilo pozdější dobu jeho vzniku) a není důležité, zda je potřeba zápisu do rejstříku zástav nebo zápisu do zvláštního veřejného seznamu. Zákon pouze uvádí, že takový zápis se provede dodatečně a to z důvodu ochrany třetích osob.

---

<sup>66</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 248.



### 6.5.3 Zákon

Vznik zástavního práva není vázán na žádný úkon (vůli) stran ústavněprávního vztahu nebo rozhodnutí úřadu, nýbrž se dovršuje již tím, že nastane právní skutečnost, s níž zákon vznik zástavního práva spojuje. Předpokladem vzniku práva je tedy existence ustanovení, podle něž se zástavním právem postihují určité věci přímo ze zákona – již na základě zákonem předvídané právní skutečnosti.<sup>67</sup>

Příkladem zákonného zástavního práva dle NOZ může být např. zástavní právo zasílatele k zásilce, dokud je zásilka u něho, nebo má listiny, jež ho opravňují se zásilkou nakládat, k zajištění dluhů příkazce vyplývajících ze smlouvy.<sup>68</sup>

## 6.6 Rozsah zástavního práva

Rozsahem se jednoduše myslí vše, na co se zástavní právo vztahuje. Dle ust. § 1346 NOZ vztahuje se zástavní právo na zástavu, na její přírůstek, příslušenství a plody i užitky, neurčuje-li zástavní smlouva něco jiného. Z plodů a užitků se zástavní právo vztahuje jen na ty, které nejsou odděleny. V případě, že je zastavena pohledávka, náleží zástavnímu věřiteli i každé právo, které pohledávku zajišťuje.

V případě zastavení věci hromadné, se zástavní právo vztahuje na každou jednotlivou věc, která k hromadné věci přibude. V případě odloučení jednotlivé věci od věci hromadné, zástavní právo zaniká.<sup>69</sup>

Zákon výslovně uvádí, že zástavní právo nevznikne v případě, že by za trvání zástavního práva k hromadné věci ujednalo samostatně zástavní právo k individuální – jednotlivé – věci, která náleží k zástavě.

---

<sup>67</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 137.

<sup>68</sup> Ustanovení § 2481, NOZ.

<sup>69</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 250.

V případě rozdělení hromadné zátavy, zatíží zástavní právo všechny věci vzniklé z rozdělení. V opačném případě, kdy dochází ke spojení dvou zástav, se pro účely zástavního práva hledí, jako by ke spojení nikdy nedošlo.

## **6.7 Zánik zástavního práva**

Jakmile je zástavní právo vykonáno, tak zaniká. Zástavní právo tedy zaniká i v případě, že nastanou okolnosti vylučující jeho výkon. Takovými skutečnostmi mohou být například zánik zástavy, nebo zánik zajištěného dluhu.

Jak bylo psáno již výše, tak u vzniku smluvního zástavního práva je typické, že musí existovat určitá právní skutečnost, která vede ke vzniku práva, zástavní právo zaniká pouze tím, že zaniká zákonem předvídaná skutečnost.

Případy zániku zástavního práva se můžou rozlišovat dle toho, zda zaniká odrazem zániku dluhu, nebo zda zaniká, ale pohledávka i přesto trvá nadále. Případ, kdy je zánik zástavního práva odrazem dluhu je ustanovení § 1376 NOZ. To znamená, že jestliže zaniká zajištěné právo, zaniká i dluh, odráží se zde akcesorická povaha zástavního práva. V případě, že neexistuje pohledávka, která by se měla ze zástavy uspokojovat, ztrácí existence zástavního práva smysl, zástavní právo totiž nemůže existovat samostatně. Typickým příkladem může být zánik dluhu v důsledku splnění ze strany dlužníka, ale i zástavního dlužníka.

NOZ počítá i s variantou, kdy zánik zástavního práva může být způsoben za trvání zajištěného dluhu a to jinou právní skutečností. Konkrétně jsou vyjmenovány v ustanovení § 1377 odst. 1 písm. a) až e), NOZ.

### **6.7.1 Zanikne-li zástava**

V první řadě zástavní právo zaniká vždy, když zanikne samotná zástava. Zástavní právo se váže ke konkrétní věci, a proto zaniká současně se zánikem té dané věci. Existence zástavního práva je tedy podmíněna existencí zástavy. Není důležité, jakým způsobem k zániku zástavy došlo, proto není vyloučené, aby k zániku došlo i úmyslným jednáním zástavního dlužníka. Při rozdělení zastavené věci zástavní právo nezaniká, přechází na nově rozdělené věci.

Dle ObčZ zanikla i zastavená stavba, pokud jí vlastník odstraní. Vzhledem k zásadě *superficies solo cedit*, k níž se NOZ vrací, stavba jako součást pozemku nezaniká, ale zástavní právo bude postihovat každou nově postavenou budovu na takto zástavním právem zatíženém pozemku.

### **6.7.2 Vzdá-li se věřitel zástavního práva**

K zániku zástavního práva dochází v okamžiku účinnosti právního jednání zástavního věřitele, kterým se práva vzdává. Dle NOZ tak nemusí činit písemně. Takovéto jednání nemá dopad na existenci zajištěného dluhu.

### **6.7.3 Vrátil-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi**

Takovéto jednostranné vzdání se zástavního práva je možné, kromě písemného či ústního prohlášení, i činem, tzn. vrácením zastavené věci vlastníkov. Je to tzv. konkludentní formu jednání.

Vzhledem k povaze věci se jedná o movité věci předané zástavnímu věřiteli (popř. třetí osobě).

Tento druh zániku nastává v okamžiku převzetí zastavené věci zástavním dlužníkem bez jakékoliv předešlé skutečnosti.

### **6.7.4 Složil-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci**

Zástavní dlužník se může zbavit zatížení věci také tím, že složí cenu zástavy zástavnímu věřiteli. Důležitou roli ovšem hraje, kdy zástavní dlužník poskytuje zástavnímu věřiteli cenu zástavy, jestli před splatností, nebo po uplynutí lhůty splatnosti.

Před uplynutím splatnosti zajištěné pohledávky není zástavní věřitel oprávněn takto složenou částku použít. Plnění zástavního dlužníka je zástavní věřitel povinen dát do úschovy. Použití částky na úhradu dluhu zástavním

věřitelem před jeho splatností by bylo v rozporu s povahou zajišťovacího institutu a nepřipustným zásahem do práv obligačního dlužníka.

Až po uplynutí lhůty splatnosti zajištěné pohledávky smí zástavní věřitel z uloženého plnění uhradit dluh. Jestliže převyšuje výše uložených prostředků výši zastavené věci, vrátí zástavní věřitel dlužníkovi zbytek složené ceny. To se týká i situace, když by zástava zanikla.

### **6.7.5 Uplynutím doby, na níž bylo zástavní právo zřízeno**

Zástavní právo může být sjednáno i na dobu omezenou. V případě, že uplyne takto zástavní smlouvou sjednaná doba, zástavní právo zaniká.

## **6.8 Podzástavní právo**

„Podzástavní právo je speciálním případem zástavního práva. Pokud je zástavním právem zajištěná pohledávka sama předmětem zajištění, hovoříme o podzástavním právu.“<sup>70</sup>

Podzástavní právo není příliš využívaným institutem. Zřejmě hlavní příčinou je domnělá komplikovanost a chaotičnost vztahů, které se mohou laikovi zdát.<sup>71</sup>

Dle ust. § 1391 NOZ není ke vzniku zástavního práva třeba souhlasu zástavního dlužníka zastavené věci. Podzástavní právo vůči němu nabývá účinků, jestliže mu byl vznik podzástavního práva oznámen. V případě, že je zastavená pohledávka zajištěná zástavním právem k nemovité věci nebo k bytu nebo nemovitému prostoru ve vlastnictví dle zvláštního zákona, vzniká podzástavní právo zápisem do rejstříku zástav nebo zvláštního veřejného seznamu.

V případě, že byl dlužník o vzniku takového práva informován, může dluh podzástavci splnit získáním souhlasu podzástavního věřitele. V opačném případě

---

<sup>70</sup> PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664. Str. 161.

<sup>71</sup> Internetový zdroj: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>.

by se mohl věřitel uspokojit ve své pohledávce, kterou má proti podzástavci patřící dlužníkovi.<sup>72</sup>

Právní úprava podzástavního práva je velmi stručná, proto jí zákonodárce vyřešil tím, že v ust. § 1394 NOZ odkázal na přiměřené použití ustanovení o právu zástavním.

## 6.9 Zadržovací právo

Zadržovací právo neboli právo retence, patří mezi zajišťovací prostředky. V užším pojetí upravuje situaci, kdy je určitá osoba povinna vydat cizí movitou věc, kterou má momentálně při sobě. Je oprávněn jí zadržet za účelem zajištění splatného dluhu osoby, které by jinak měl věc původně vydat. V praxi se jedná o podnikatele, kteří mají u sebe věc, kterou pro zákazníka uschovávají nebo opravují. NOZ v zásadě přebírá právní úpravu z ObčZ, ale současně zavádí několik nových institutů.

Zadržovací právo lze uplatnit jen pro zajištění splatného dluhu. V případě, že dlužník svůj dluh nesplní, jelikož není schopen splácet ani své ostatní dluhy, může věřitel zakročit a věc zadržet i před okamžikem splatnosti dluhu. NOZ umožňuje zadržet věc pro zajištění nesplatného dluhu ve třech zákonem vymezených případech. Prvním z nich je situace, kdy dlužník měl dluh zajistit, ale neučinil tak. Dále pak v případě, kdy dlužník prohlásil, že dluh nesplní a nakonec také stane-li se jinak zřejmým, že dlužník dluh nesplní kvůli určité okolnosti, která u něho nastala nečekaně a která věřiteli nebyla ani nemohla být známa ve chvíli, kdy dluh vznikl.

„Právo retence nemůže uplatnit osoba, která věc získala neoprávněně, násilným zmocněním nebo lstí. Osoba, která věc zadržela, má povinnost dlužníka informovat o jejím zadržení včetně důvodu zadržení. Zároveň taková osoba musí o věc pečovat jako řádný hospodář a má proti dlužníku právo na náhradu nákladů s tím spojených, jakožto řádný držitel. Zástavní věřitel, který zajistil svoji

---

<sup>72</sup> Internetový zdroj: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>.

pohledávku zadržením, má přednostní právo na uspokojení z výtěžku ze zpeněžení zadržené věci.“<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 256.

## 7 KOMPARISTIKA PŘEDEŠLÉ A AKTUÁLNÍ ÚPRAVY

### 7.1 Právo stavby

Lze s povděkem akceptovat, že se tento institut znovunavrátil do našeho právního řádu, už jen z toho důvodu, že se stal v naší historii velice osvědčeným, když je tomu bezmála 50 let. I přes tento chvályhodný krok je nová úprava institutu práva stavby velmi zobecněná, dle názoru autorky místy dokonce mezerovitá a některé situace naopak neřeší vůbec. Normotvůrci zřejmě nebrali tolik v potaz příchod moderní doby, přeci jen za posledních 50 let prošla společnost a s ní související vztahy včetně právních, nebývalým rozvojem.

Ve znovuzavedení institutu práva stavby do našeho právního řádu spatřuje autorka hlavní výhodou ekonomické hledisko. Jak již bylo uvedeno na začátku této práce v kapitole věnující se tomuto institutu, právo stavby umožňuje zřídit si stavbu na cizím pozemku. Za situace, kdy NOZ opětovně zavedl jednotu vlastnictví stavby a pozemku, lze díky tomuto institutu zachovat možnost realizace stavby na pozemku cizími vlastníky, čímž v takovýchto případech odpadá, (v dnešní době nemalá) investice do koupě nového pozemku. Tím bude i nadále umožněno např. realizovat stavby manželům na pozemku ve vlastnictví jen jednoho z manželů, ale i realizovat většinu developerských projektů, které svým rozsahem obvykle zajišťují ekonomickou existenci rozsáhlé sítě subdodavatelů, jinak patrně neschopných zajištění vlastní ekonomické existence.

K. Eliáš ostatně spatřuje opodstatněné využívání tohoto institutu zejména u staveb průmyslového a obchodního určení s plánovanou životností několika desítek let, všude tam, kde není investorsky účelné řešit stavební projekt koupí pozemku a kde ani vlastník pozemku nemá v úmyslu zbavit se trvale svého vlastnictví.<sup>74</sup>

Patrně vlivem krátké doby účinnosti NOZ a díky absenci relevantních zkušeností veřejnosti však doposud zdá se nenašel tento institut masovějšího uplatnění v praxi, což se však vzhledem k očekávanému ekonomickému tlaku v brzké budoucnosti zřejmě změní.

---

<sup>74</sup> ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, str. 277.

## 7.2 Věcná břemena

Další silná restrukturalizace postihla oblast věcných břemen. Normotvůrci se zjevně inspirovali v právní historii, a to konkrétně o.z.o. Inspirace normotvůrců tímto zákonem je především viditelná v rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Rozhodně lze považovat tuto restrukturalizaci, jako celek, za velmi povedenou, konečně se úprava odpoutala od zakrnělé a strohé úpravy, jaká se objevila v ObčZ. Snad jediné, co by mohla právní veřejnost nové úpravě vytknout, je forma, která se od o.z.o. až tolik neliší.

NOZ, ač se tak na první pohled nezdá, tak se nemůže co do obecnosti a abstraktnosti srovnávat s ObčZ, který byl v tomto ohledu dle názoru autorky obecnější.

Co se týče posouzení obsahu nebo rozsahu institutu služebností, tak stejně tak jako v úpravě původní, je důležitým faktorem vůle, dohoda stran, avšak NOZ s přináší i určité zjednodušení při určení obsahu a rozsahu služebnosti, popřípadě při posuzování sporných vztahů. Tímto určujícím vodítkem je nový institut místní zvyklosti, které zatím nemá v našem právním vědomí obdoby. Zároveň při neexistenci jiného pravidla platí, že obsah nebo rozsah služebnosti je spíše menší než větší. Toto pravidlo posuzování však není až tak velkou novotou, bylo vytvořeno v reakci na konstantní judikaturu.<sup>75</sup>

Na rozdíl od staré úpravy ObčZ, NOZ upravuje konkrétní ustanovení, týkající se případné ochrany práv vlastníka. Konkrétně je tato úprava obsažena v ustanoveních §§ 1040-1043 NOZ. Ačkoliv je stará úprava neobsahovala, neznamená, že jej vlastník nemohl užívat.

Co se týče metody či způsobu odvracení bezprostředně hrozící hrozby, není vyžadováno, na rozdíl od ObčZ, aby odvracený zásah byl proveden přiměřeným způsobem. Tzn. tak, aby bylo evidentní, že ohrožené osobě, jako subjektu, se takto zvolené prostředky musí jevit jako přiměřené s ohledem na okolnosti.

Jednou z dalších významných změn oproti ObčZ je možnost služebností zatížit nejen věci nemovité, jak tomu bylo i v ObčZ, ale navíc zatížit i věci

---

<sup>75</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2. Str. 28 – 32.



movité. Toto vyplývá z obsahu ust. § 1107 NOZ, které říká, že kromě jiného nabyvatel vlastnického práva přejímá závady, měl-li a mohl-li je z okolnosti zjistit nebo bylo-li to ujednáno, nebo stanoví-li tak zákon.

Další významnou změnou je bezpochyby změna v chápání ustanovení o věci. ObčZ totiž toto neustanovoval vůbec, ale z povahy věci bylo zřejmé, že věc je hmotný předmět movité nebo nemovité povahy. ObčZ tuto problematiku tedy pojímal dosti omezeně na rozdíl od NOZ, který rozšiřuje toto ustanovení o věci, tedy vše odlišné od osoby a sloužící k potřebě lidí.

Rozporuplným se zdá nové ustanovení, které umožňuje vlastníkovi věci zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Není zcela jasné, jakým způsobem tak může být učiněno, vzhledem k způsobům nabytí, které ustanovení § 1260 odst. 1 NOZ nabízí. Není totiž možné, aby například vlastník uzavřel smlouvu sám se sebou, natož způsoby ostatními, které nedávají smysl.

Nově se objevuje v NOZ možnost zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku, dle ustanovení § 1257 odst. 2 NOZ. Svůj názor ohledně rozporuplnosti k takovému zatížení pozemku služebností autorka již vyjádřila v kapitole o věcných břemenech.

Poslední inovací, kterou bych ráda komparaci s předešlou úpravou, co se věcných břemen týče, uzavřela, je možnost zařadit mezi oprávněné osoby i osoby právnické, jelikož ObčZ připouštěl jako oprávněné jen osoby fyzické.

### **7.3 Zástavní a podzástavní právo**

NOZ přináší svojí úpravou zástavnímu právu primárně ucelenost a je, dá se říci, zpřesněním úpravy ObčZ, inspirujíc se právní úpravou slovenskou.

Nová úprava netrpí kusovitostí předchozí úpravy, tj. výslovně řeší některé potenciálně sporné otázky a neponechává je tak k dotváření (leckdy nepředvídatelné) soudní praxi.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 18

Nejvýznamněji se projevuje v úpravě zástavního práva vyšší smluvní volnost stran a širší možnosti k uskutečnění zástavního práva.

Přínosem je také bezpochyby skutečnost, že NOZ pojímá úpravu zástavního práva komplexně. Úprava NOZ začleňuje do právní úpravy i zástavní právo k obchodnímu podílu a zástavní právo k cenným papírům, čímž odstraňuje dvoukolejnost občanského a obchodního práva.

Normotvůrci se rozhodli zahrnout do právní úpravy smluvní zákaz zastavení, jež posiluje osobu věřitele. ObčZ toto ustanovení, zakazující zástavnímu dlužníkovi zastavit předmět jinému věřiteli, pokládal za neplatný.

NOZ, na rozdíl od ObčZ, nepožaduje striktně pro zřízení zástavního práva obligatorně písemnou formu, ačkoliv v zákonem stanovených případech se naopak vyžaduje dokonce v některých případech i forma veřejné listiny.

Větší volnost dali normotvůrci smluvním stranám také co do obsahu zástavní smlouvy. Nejzásadnější novinkou v tomto směru je institut propadné zástavy, upraven v ust. § 1315 odst. 2, písm. b). Umožňuje věřiteli si po dohodě s dlužníkem zástavu za libovolnou či předem určenou cenu předmět zástavy ponechat. ObčZ propadnou zástavu vylučoval, když takováto ujednání považoval za neplatná.

Větší důraz je v NOZ oproti ObčZ kladen i na smluvní volnost ve výkonu zástavního práva. Zástavní věřitel si může se zástavcem popř. zástavním dlužníkem stanovit formou dohody prostředky věřitelova uspokojení. Tímto se jednoznačně zvyšuje uhrazovací funkce zástavního práva.

NOZ zavedl dva nové instituty, které ObčZ neznal. Jedná se o instituty ve své podstatě velmi podobné. Těmito jsou uvolněná hypotéka a záměna zástavního práva. Při uvolněné hypotéce materiálně zaniká zástavní právo, přičemž je stále formálně zapsáno ve veřejném seznamu. Uvolněné zástavní právo souvisí s jiným dluhem, který nesmí převyšovat dluh původní.

Podzástavní právo upravené v NOZ v zásadě odpovídá ObčZ. Jedinými změnami jsou terminologie, avšak jádro věci se nemění. NOZ již výslovně nedefinuje, zda se vztahuje na věci. Ovšem z povahy věci to lze dovodit z předmětu zástavního práva.

Zápis zástavního práva do příslušné evidence již není omezen jen na nemovitosti, ale i na věci, které podléhají zápisu do veřejného seznamu či rejstříku zástav.

## 8 ZÁVĚR

V této diplomové práci se autorka snažila podat komplexní obraz právní úpravy věcných práv k věcem cizím, která díky přijetí NOZ prošla oproti předchozí právní úpravě částečnou změnou. Snahou autorky bylo jednak popisně zaznamenat obsah těchto institutů, jednak charakterizovat změny obsahové a strukturální.

V úvodní části této práce se autorka pokusila podat ucelený obraz o institutu práva stavby, jehož znovuzavedení považuje za stěžejní klad nové právní úpravy. Institut práva stavby otevírá naší společnosti nepřehledné množství, jak naložit se svým pozemkem, popřípadě pořízením stavby bez dalších finančních prostředků ke koupi pozemku. Autorka shrnuje, že klady opětovného zavedení tohoto institutu do našeho právního řádu jednoznačně převyšují případné zápory, jsou-li vůbec nějaké.

Dále autorka komplexně popsala institut věcných břemen tak, že se věnovala podrobněji služebnostem s ohledem na jejich rozdělení na pozemkové a osobní a dále pak reálným břemenům. Z obsahu úpravy věcných břemen vyplývá větší rozsah této problematiky, než tomu bylo v ObčZ.

Dle obsahu části, týkající se závazkového práva, je na první pohled zjevné, že byla odstraněna tzv. dvojkolejnost, tj. dvojí režim smluvních vztahů. Autorka se snažila o co nejpřehlednější a nejpodrobnější popis závazkových práv v NOZ.

Vedle současné úpravy dle NOZ, autorka věnovala pozornost i srovnání jednotlivých institutů dle ObčZ, přičemž neopomněla věnovat se i komparaci těchto úprav a svým mnohdy kritickým postřehům.

Základním pramenem pro psaní této práce byl mimo jiné především text NOZ a důvodové zprávy k němu. V práci se autorka pokusila sama objevovat a poznávat obsah jednotlivých ustanovení právních norem a nespokojila se jen s tím, jak jej vykládali normotvůrci, ale snažila jsem se o rozumné poznávání smyslu jednotlivých ustanovení. Samozřejmě jistě není na škodu poznat interpretaci právní úpravy odlišných autorů, pro autorku to bylo jistě velikým osobním přínosem. Jak již výše podotkla, je bohužel k dispozici prozatím ještě velice málo literatury, týkající se předmětné problematiky, o to větší prostor měla autorka pro své úvahy a mohla využít výsledků její práce s NOZ a s vědomostmi

čerpanými z přednášek a seminářů v rámci jejího studia oboru Právo a právní věda na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni.

Autorka pokládá novou právní úpravu věcných práv k věcem cizím za systematictější a ucelenější, než tomu bylo dle předchozí právní úpravy. Novou právní úpravu soukromého práva považuje za velmi potřebnou, jak pro laickou, tak i pro odbornou veřejnost. Po nabytí účinnosti NOZ vyvstala celospolečenská potřeba interpretace dané problematiky, přičemž bylo a i nadále je třeba vypořádat se jen s omezenou možností interpretace jednotlivých právních institutů s pomocí dosavadních zdrojů práva, především dosavadní judikatury. Autorka tak svou prací učinila pokus o překonání tohoto stavu a svými závěry se snažila přispět k doplnění alespoň některých dosud chybějících stanovisek.

## 9 CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ

This thesis comprehensively discusses the substantive rights to things foreign, according to the current civil legislation.

After the initial characterization of rights in rem, the work includes the development of evidence property rights to things foreign. Furthermore, the work deals with institution „law of building“, which is effective new Civil Code filed back into Czech legislation. The content of other chapters is characteristic of the remaining institutes property rights to things foreign, „easements, security interest and liens. With regard to efficiency Civil Code is content conclusion comparison of new and previous modifications of the Civil Code, which are generally summarizes the differences in editing, including possible pros and cons.

The primary source for the writing of this thesis was including in particular new Civil Code text and explanatory report to him. The author attempted to self discover and explore content of individual provisions of laws and not content only with the way it interpreted the legislator, but she tried to discover the meaning of reasonable individual provisions. Of course, certainly does not hurt to know the interpretation of the regulation of different authors, for the author, it was certainly a great personal benefit. As already noted above, is not available for the time being still very little literature on the subject matter, the more space the author had for their consideration and benefit from the results of its work with new Civil Code as knowledge drawn from lectures and seminars as part of her degree in Law and jurisprudence at the Faculty of Law, University of West Bohemia in Pilsen.

The author considers new legislation on property rights to things foreign for more systematic and comprehensive than it was under the previous legislation. New legislation, private law considers very necessary as the lay and professional public. After the entry into force of new Civil Code social need arose interpretation of the issue, and has been and continues to be tackled only with limited interpretations of the legal institutions with existing sources of law, in particular existing case. The author and his work has made an attempt to overcome this condition and its conclusions are sought to contribute to the completion of at least some are still missing opinions.

## Seznam použité literatury

### Knižní literatura

FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSÁ. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002, 433 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-723-9111-9.

HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: československá akademie věd, 1959, 316 s.

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, POSLANECKÁ SNĚMOVNA. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2012.

PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664.

SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4004-995.

VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502.

### **Časopisecká literatura:**

ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10.

### **Internetové zdroje:**

<http://www.cuzk.cz/CUZK/media/knihy/Novotny%20F%20Nauka%20o%20rako%20uskem%20katastru/05.htm#> 28

<http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>

<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

### **Právní předpisy:**

Císařský patent č. 946/1811Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský.

Zák. č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu.

Zák. č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

Zák. č. 141/1950 Sb., obecný zákoník občanský.

Zák. č. 95/1963 Sb., notářský řád.

Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.



Zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

**Judikatura:**

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 447/2004.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007.