

Nový občanský zákoník: *absolutní a vybraná relativní majetková práva*

Praha, 2013

JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D.



Systematika rekodifikace

1) Základní kodexy

- ***Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)***
- ***Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK)***
- ***Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém (MPS)***

2) Související a změnové zákony

(některé v legislativním procesu)

3) Derogované předpisy (§ 3080 NOZ)

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
 - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní „zákoník
 - zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
 - zákon č. 72/1994, o vlastnictví bytů
 - zákon č. 59/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku
 - zákon č. 94/1963 Sb., o rodině
 - zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů
 - zákon č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech
 - *a další zákonné i podzákonné normy ...*
- **účinnost 1.1.2014**

Věci a jejich rozdělení (§ 489 an)

- **Nemovitě věci (§ 498)**
 - Pozemky
 - Podzemní stavby se samostatným účelem (*šachty, sklepy pod cizím pozemkem*)
 - Věcná práva k nim
 - Práva (nebo jiné věci) určené za nemovitost zákonem (*letiště, komunikace*)
 - ***katastr nemovitostí - zásada intabulace*** (1. leden 1993)
- **Movité věci**
 - vše ostatní
 - opouští se zásada tradice
- *Lidské tělo ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny nejsou věcí (§ 493)*
- *Živé zvíře není věcí (subsidiarita) - § 494*
- **Majetek** = souhrn všeho, co osobě patří
- **Jmění** = majetek + dluhy osoby

Součást a příslušenství věci (§ 505 an)

- **Součást věci** = vše, co k ní podle povahy náleží a co nemůže být odděleno, aniž by tím věc byla znehodnocena
 - ***Superficies solo cedit*** (§ 506)
 - *součástí pozemku je prostor pod i nad povrchem + stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení*
 - *Výjimka – stavby dočasné*
 - ***Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé*** (§ 507)
 - ***Inženýrské sítě nejsou součástí pozemku*** (§ 509)
- ***Příslušenství věci = vedlejší věc u věci hlavní***
 - sdílí právní osud věci hlavní (*i přes přechodné oddělení*)
 - příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a nároky spojené s jejich uplatněním

Superficies solo cedit – přechodná ustanovení (§ 3054–3061)

K 1. lednu 2014 nastanou dvě odlišné situace:

A) Vlastník stavby a pozemku je stejný

- stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku

B) Vlastník stavby a pozemku je rozdílný nebo spoluvlastníci pozemku a stavby jsou rozdílní

- zůstává vlastnictví stavby a pozemku odděleno, stavba je nemovitou věcí
- vlastníku pozemku vzniká zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby vzniká zákonné předkupní právo k pozemku
- předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu, která je příslušenstvím nadzemní stavby
- stane-li se pozemek a stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku

Absolutní majetková práva dle NOZ

- **Držba** (§ 987 an)
- **Vlastnictví** (§ 1011 an)
- **Spoluvlastnictví** (§ 1115 an)
 - bytové spoluvlastnictví (§ 1158)
 - přídatné spoluvlastnictví (§ 1223)
- **Věcná práva k věcem cizím**
 - právo stavby (§ 1240)
 - věcná břemena (služebnosti + reálná břemena)
 - zástavní právo
 - zadržovací právo
- **Správa cizího majetku** (§ 1400)
 - správa prostá
 - správa plná



Držba a vydržení; derelikce

- Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe (§ 987 an)
- Vyvratitelná právní domněnka - § 994
- Ochrana držby
 - ruší se ochrana pokojného stavu
 - držitel se brání negatorní žalobou (směřuje proti rušiteli; 6-týdenní prekluze!!)
 - držitel se nově může sám vzepřít rušení držby
 - zmocnění se věci - limita nutné obrany; zjevná nepřiměřenost (§ 2905)
 - zvláštní úprava pro rušení držby formou stavební činnosti (§ 1004 – 1005) – této ochrany se nemůže domáhat účastník územního neb stavebního řízení !!!
- **Vydržení**
 - řádné – převzetí dosavadní úpravy
 - mimořádné – dvounásobné lhůty; neprokazuje se právní důvod (§ 1095)
- **Opuštění věci**
 - Nevykonává-li vlastník právo k věci, má se za to, že ji opustil (§ 1050)
- **Vyvlastnění (§1037)**

Katastr nemovitostí I. (zákon č. 265/2013 Sb.)

- **Zrušení dosavadní duplicitní úpravy:**
 - zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
 - zákon č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Posílení principu materiální publicity (§980 NOZ)
 - Poznámka spornosti zápisu (*do 2 měsíců nutno uplatnit u soudu*)
- Posílení principu priority zápisu (§982 NOZ)
- V neanonymním režimu nově přístup informací o ceně
 - *ceny se nebudou doplňovat zpětně !*
- ***Superficies solo cedit*** – budova bude z katastru „vymazána“ – v části „B“ bude uvedeno č.p. + č.e. + způsob využití budovy
- Zákonné předkupní právo se nadále nebude zapisovat

Katastr nemovitostí II.

- Rozšíření intabulačního principu (15 nových druhů věcných práv k nemovitostem)
- **VKLAD (§11)**
 - *vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.*
 - vkladem možno zapsat nájem nebo pacht, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- **ZÁZNAM: (§ 19)**
 - právo hospodařit s majetkem státu,
 - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
 - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.
- **POZNÁMKA (§ 23)**
 - 32 druhů poznámek na LV

Katastr nemovitostí III.

- **„Budova je vždy stavbou; ne každá stavba musí být budovou“**
 - do KN se nově zapisují budovy, které nejsou součástí pozemku
 - odlišný vlastník nebo budovy dočasné
 - budovy dočasné – doba trvání vyznačena na LV
 - do KN se nebudou zapisovat:
 - podzemní stavby (např. vlnařské sklepy)
 - dále např. autobusové zastávky, zahradní altány, bazény, studny
- **Právo stavby**
 - bude zapisováno vkladem do části „B“; možné i vydržení !
 - „stavební plat“ = úplata za sjednání práva stavby – může mít povahu reálného břemene - bude zapsán v části „C“
 - při zániku se stavba stane součástí pozemku
- **Návrhy na vklad**
 - vkladová listina - elektronicky nebo 1 výtisk smlouvy
 - doložky budou nahrazeny vyrozuměním doručovaným do vlastních rukou nebo DS
 - návrh se bude podávat na stanoveném formuláři (§ 14) - oznámení do DS

Přivlastnění a nález; práva sousedská

- **„Věc, která nikomu nepatří, si každý může přivlastnit ...“** (§1045)
 - opuštěná nemovitost - stát
 - divoké, zajaté, zkrocené a domácí zvíře (§1046); *roj včel* (§ 1014)
 - výjimky: ryby v rybníku a zvěř v zoologických zahradách !!! (§ 1049)
- **„Má se za to (...) že **NALEZENÁ** věc není opuštěná“** (§ 1051)
 - povinnost nálezce vrátit nalezenou věc vlastníkovi, nebo do 3 dnů obci
 - obec může rozhodnout, že věc bude uschována u nálezce
 - nepřihlásí-li se vlastník do 1 roku - obec nebo nálezce = poctivý držitel
 - nepřihlásí-li se vlastník do 3 let - obec nebo nálezce = vlastník
- **Práva sousedská**
 - plody ze stromů a keřů spadlé na sousední pozemek náleží sousedovi (§ 1016)
 - sused smí odstranit kořeny nebo větve zasahující do jeho pozemku
 - omezení výsadby v blízkosti hranice pozemku (§ 1017)
 - rozhrady - ploty, zdi, meze, strouhy – není-li jasný vlastník, jsou společné (§1024)
 - pochybné hranice pozemku - soud určí dle poslední pokojné držby (§1028)

Právo stavby (výjimka superficiální zásady)

- „**Právo stavby**“ je věcí nemovitou (§ 1242)
 - vlastní stavba je součástí tohoto práva a zároveň sama podléhá ustanovením o nemovitých věcech
- Zatížení pozemku věcným právem mít pod povrchem nebo na povrchu pozemku stavbu
- Dočasné věcné právo – max. na 99 let (*doba vyznačena v katastru*)
- Právo stavby se nabývá:
 - A) smlouvou (*nutný zápis do katastru*)
 - B) vydržením (*na dobu 40 let*)
 - C) rozhodnutím orgánu veřejné moci (*nutný zápis do katastru*)
- Nelze omezit rozvazovací podmínkou
- **Stavební plat** = úplata za sjednání práva stavby v opakujících se dávkách – má povahu reálného břemene

Právo stavby II.

- Práva stavebníka vyplývající z práva stavby:
 - co do stavby stejná jako vlastník
 - co do pozemku stejná jako poživatel
- Smlouvou může být uložena povinnost stavbu pojistit
- Převod a zatížení práva stavby:
 - Vlastník pozemku si může vyhradit souhlas se zatížením (katastr)
 - Stavebník má zákonné předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má zákonné předkupní právo k právu stavby (odlišná úprava podléhá zápisu do katastru)
- Zánik práva stavby uplynutím doby
 - Vlastník pozemku vyplatí stavebníkovi náhradu ve výši $\frac{1}{2}$ hodnoty stavby
 - Přípustná odlišná smluvní úprava

Smlouvy o přenechání věci k užití jinému

- **Výprosa** (precarium) - § 2189
 - Půjčitel přenechá věc bezplatně a bez určení doby
- **Výpůjčka** (commodatum) - § 2193
 - Půjčitel přenechá bezplatně na určenou dobu
- **Zápůjčka** (mutuum) - § 2390
 - Zapůjčitel přenechává vydlužiteli zastupitelnou věc (např. peníze)
 - Lze sjednat úroky; výpovědní doba 6 týdnů není-li stanoveno jinak
- **Úvěr** - § 2395
 - Úvěrující se zavazuje úvěrovanému poskytnout peněžní prostředky
 - Zpravidla účelově vázáno a zpravidla s úroky
 - Povinnost vrátit do 1 měsíce od výzvy, není-li stanoveno jinak
- **Nájem** § 2201 – 2331
 - pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné
 - Je možné pronajmout i věc, která teprve v budoucnu vznikne
 - nájem ujednaný na dobu delší než 50 let = nájem na dobu neurčitou
- **Pacht** - § 2332
 - Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a **požívání** a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné
 - Pachtýř vlastním přičiněním věc obhospodařuje tak, aby přinášela výnos.

Smlouvy o přenechání věci k užití jinému II.

- **Zemědělský pacht**

- Pachtýř má povinnost péče řádného hospodáře
- Pokud byl pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou
- Prodloužení pachtu uzavřeného na dobu určitou delší než 3 roky (§2238)
- Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu
- **pachtovní rok = 1. října až 30. září následujícího roku**
- Pacht ujednáný na dobu neurčitou lze vypovědět v 12-měsíční výpovědní době ke konci pachtovního roku
- Nemoc nebo smrt pachtýře – možnost vypovědět pacht v 3 měsíční lhůtě
- Pokud pachtýř propachtuje věc jinému bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby
- Vlastník propachtované věci (nebo pachtýř se souhlasem vlastníka) může navrhnout, aby bylo pachtovní právo zapsáno do katastru nemovitostí
- Snížení a prominutí pachtovného

- **Pacht závodu**

- dosavadní úprava v obchodním zákoníku - nájem podniku
- pachtýř se stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí. Z dluhů však pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat

Smlouvy o přenechání věci k užití jinému III.

• Nájem bytu

- Smlouva nemusí obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
- Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí
- **Faktický nájem** - pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou
- Možnosti podnájmu:
 - Nájemce v bytě sám trvale bydlí - , není třeba souhlas pronajímatele
 - Nájemce v bytě sám trvale nebydlí - nutný souhlas pronajímatele
 - V nájemní smlouvě možnost zákazu podnájmu
- Peněžitá jistota (kauce) nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného
- Pokud nájemce přijme nového člena své domácnosti - povinnost to pronajímateli oznámit. Neoznámení v zákonem stanovené lhůtě (nejpozději do dvou měsíců od změny počtu osob) může mít za následek výpověď z nájmu bytu
- Pokud nájemce nesouhlasí se zvýšením nájemného (lhůta 2měsíce) může pronajímatel dát návrh soudu ke zvýšení nájemného
- ruší se bytové náhrady *(Bylo-li před 1. lednem 2014 zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena)*

Dědické právo – nové pojmy

- **Zůstavitel** – výhradně FO
- **Dědic** - FO, PO, stát
 - i PO vzniklá do 1 roku po smrti zůstavitele (§ 1478)
- **Odkazovník** – na dědici je oprávněn požadovat určitou věc na základě příkazu zůstavitele
- **Pozůstalost** – veškeré jmění zůstavitele, které je způsobilé přejít na právního nástupce
- **Dědictví** – část z pozůstalosti, která skutečně přejde na dědice
- **Zřeknutí se dědického práva** – smlouva se zůstavitelem (§ 1484)
- **Odmítnutí dědictví** – (§ 1485)
- **Vzdání se dědictví** - ve prospěch jiného dědice (§ 1490)

Dědické právo – hlavní principy

- Posílení zůstavitelovy volnosti
- Návrat tradičních institutů dědického práva (odkaz, dědická smlouva, zřeknutí se dědictví ...)
- **Dědické tituly:**
 - **Dědická smlouva** (§ 1582) - *veřejná listina*
 - Zůstavitel smluvně povolává k pozůstalosti druhou osobu, a to bezúplatně nebo úplatně
 - max. 3/4 pozůstalosti (*zbývající 1/4 možné formou závěti*)
 - Neomezuje zůstavitele v nakládání s majetkem za doby jeho života (omezení § 1588)
 - **Závěť**
 - Nově tzv. privilegovaná závěť = závěť s úlevami
 - válka, živelná pohroma - ústně za přítomnosti 3 svědků (§1542)
 - důvodná obava ze smrti zůstavitele – záznam starosty + 2 svědků
 - Nově možná závěť s podmínkou (§ 1551)
 - **Zákon**
 - Rozšíření okruhu dědiců; šest dědických tříd

Dědická právo – nové instituty

- **Náhradní dědic (§ 1507)**
 - Pro případ, že se ustavený dědic nedožije skutečného nápadu dědictví nebo že povoláná osoba dědit nechce nebo nemůže
- **Svěřenecké nástupnictví (§ 1512)**
 - Zůstavitelův příkaz dědici, aby dědictví po své smrti (nebo i v jiných případech) převedl na svěřeneckého nástupce
 - Dědic je pouze dočasným vlastníkem – zděděný majetek nesmí zcizovat nebo zatěžovat
- **Odkaz (§1594)**
 - Dle vůle zůstavitele právo obdržet od dědice (nebo jiné osoby) určitou věc
 - Odkazy připadají k tíži všem dědicům dle jejich podílů
 - Odkazovník není dědic – není povinen k úhradě zůstavitelových dluhů (dědic právo alespoň na ¼ odkazy nezatíženou)- § 1598
 - **Pododkaz** - zůstavitel přikáže odkazovníku splnění dalšího odkazu

Dědické právo – přechod dluhů

- Dnes - povinnost hradit dluhy jen do výše nabytého vlastnictví – *znevýhodnění věřitelů*
- Nově (NOZ) – ***dědic má hradit všechny dluhy*** (§1701)
 - Ochrana – výhrada soupisu pozůstalosti
 - v takovém případě hradí dluhy jen do výše nabytého dědictví
 - zpravidla notář; výhradu nutno uplatnit do 1 měsíce
- Zřeknutí se dědického práva
 - Dnes pouze přijetí nebo odmítnutí dědictví
 - Nově možnost smluvního zřeknutí se dědického práva – předejití dědických sporů
- Možnost zcizení dědictví
 - odvážná smlouva (§ 1714)
 - Lze uzavřít až po smrti zůstavitele
 - Nutná forma veřejné listiny

Nepominutelný dědic

- Dnes citelné omezení zůstavitelovy dispozice
 - relativní neplatnost závěti
 - uměle se vytváří podílové spoluvlastnictví
- Nová úprava
 - primárně pouze právo nepominutelného dědice na výplatu finanční částky
 - nezletilí potomci – $\frac{3}{4}$ zákonného podílu
 - zletilí potomci – $\frac{1}{4}$ zákonného podílu
 - nelze se domáhat relativní neplatnosti – jen právo na vyplacení svého podílu

Děkuji za pozornost !!!

petr.kolar@vsci.cz

