



Nový občanský zákoník z pohledu trhu nemovitostí (I.)

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum ve spolupráci s advokátní kanceláří Salans

Michal Hink a Jana Matisková

15. března 2012

Obsah

- Dispozitivnost právní úpravy
- Věc v právním smyslu
- Součást a příslušenství (nemovité) věci - stavba součástí pozemku
- Právo stavby jako nový právní institut
- Vlastnictví a spoluvlastnictví (nemovité) věci
- Trust/svěřenský fond jako novinka v oblasti správy cizího majetku
- Vybraná přechodná ustanovení nové právní úpravy

Dispozitivnost právní úpravy

- Princip smluvní volnosti
- Strany si mohou sjednat právní vztahy odchylně od zákona, ovšem za níže uvedených předpokladů a s níže uvedenou výjimkou
- Předpokladem oprávněného odchýlení od zákona je, že ujednání stran
 - ▶ zákon výslovně nezakazuje,
 - ▶ neporušuje dobré mravy,
 - ▶ neporušuje veřejný pořádek, nebo
 - ▶ nezasahuje do práv týkajících se postavení osob (včetně práv na ochranu osobnosti)
- Výjimka: od ustanovení upravujících absolutní majetková práva (zejména věcná práva a právo dědické) se lze odchýlit jen, připouští-li to zákon
- Odpadá problematická část ustanovení §2 odst. 3 stávajícího občanského zákoníku, podle kterého se strany mohou odchýlit od ustanovení zákona jen, jestliže z jeho povahy nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit

Dispozitivnost právní úpravy (pokračování)

- Princip smluvní volnosti souvisí s novou úpravou neplatnosti právních jednání
- Vyvratitelná právní domněnka platnosti právního jednání
- Převažuje úprava relativní neplatnosti (vyslovena pouze, pokud ji osoba, k jejíž ochraně slouží, namítá; jinak se jednání považuje za platné) oproti úpravě absolutní neplatnosti (vyslovena soudem i bez návrhu - *ex officio*)
- Právo namítat relativní neplatnost se patrně promlčuje v obecné promlčení lhůtě
- Relativně neplatné je jednání, které
 - ▶ se příčí dobrým mravům,
 - ▶ odporuje zákonu (pokud to smysl a účel zákona vyžaduje),
 - ▶ zakládá nemožné plnění
- Absolutně neplatné je jednání, které se
 - ▶ zjevně příčí dobrým mravům, anebo
 - ▶ odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek
- Nedostatek formy – lze dodatečně zhojit

Věci v právním smyslu

- Definice věci (dosud bez definice) – věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí + nově i negativní vymezení (lidské tělo, živé zvíře)
- Rozdělení věcí
 - ▶ Věc hmotná x nehmotná
 - hmotná věc je (objektivně) ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu (zejména věci movité a nemovité)
 - nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští (např. autorské právo, patent, ochranná známka), a jiné věci bez hmotné podstaty (zbytková definice)
 - ▶ Věc nemovitá x movitá
 - nemovité věci – zákon stanoví výčtem, co je nemovitost (hmotné i nehmotné podstaty)
 - movité věci – co není nemovitou věcí, je věcí movitou (hmotné či nehmotné podstaty)
 - ▶ Další dělení (např. věc zužitelná x nezužitelná, věc určená podle druhu, hromadná věc apod.)

Věci v právním smyslu (pokračování)

- Nemovitosti (hmotné i nehmotné věci)
 - ▶ Pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. stavba metra, důl) + věcná práva k nim
 - ▶ Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, jakož i stavby a technická zařízení, která s nimi souvisí
 - ▶ Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (právo stavby)
 - ▶ Věci, ohledně nichž jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze-li je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty (např. pozemní komunikace, letiště atd.)

Součást (nemovitě) věci - stavba součástí pozemku

- Obecné vymezení součásti - převzetí současného pojetí:
součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí
- Součást věci není samostatnou věcí a tudíž ani objektem práv
- Podstatná změna - součást pozemku:
 - ▶ prostor nad povrchem i pod povrchem
 - ▶ stavby a jiná zařízení, mimo dočasných (tzv. zásada „*superficies solo cedit*“ neboli „*povrch ustupuje půdě*“)
 - ▶ podzemní stavby (nejsou-li samostatnou nemovitostí) i pod cizím pozemkem
 - ▶ rostlinstvo na pozemku

Součást (nemovitě) věci - stavba součástí pozemku (pokračování)

- Některé výjimky z výše uvedených principů součásti pozemků:
 - ▶ stroje a jiná upevněná zařízení se zapsanou výhradou vlastnictví v katastru nemovitostí
 - ▶ inženýrské sítě (včetně souvisejících staveb a technických zařízení)
 - ▶ oddělené vlastnictví pozemku a stavby (přechodná ustanovení)
 - ▶ zvláštní zákony (např. horní zákon, vodní zákon, o poz. komunikacích)
- Stavba je součástí práva stavby (nikoli jeho příslušenstvím)

Součást (nemovitě) věci - stavba součástí pozemku - přechodná ustanovení

- Identické vlastnictví = stavba je součástí, ledaže je nově (ze zákona) nemovitostí
- Odlišné vlastnictví (včetně spoluvlastnictví, které se nepřekrývá) = stavba zůstává nemovitostí
- Věcné právo k pozemku nebo stavbě = stavba je nemovitostí, dokud právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje
- Vzájemné předkupní právo odlišných vlastníků (nelze smluvně vyloučit nebo omezit)
- Při zcizení pozemku osobě v dobré víře, že stavba je součástí pozemku (nezapsané stavby), vlastnictví splyne a vlastník stavby má právo na náhradu výše ceny vůči zciziteli
- Při zřízení věcného práva k pozemku osobě v dobré víře, že stavba je součástí pozemku (nezapsané stavby), vůči takové osobě se stavba považuje za součást a vlastník stavby má právo na náhradu za znehodnocení vůči zciziteli

Příslušenství (nemovité) věci

- Příslušenství – vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení
- Opuštění subjektivního hlediska ve prospěch objektivního hospodářského určení a posouzení podle zvyklostí
- Při přechodném odloučení příslušenství přetrvá
- Příslušenství je samostatnou věcí a objektem práv, ale má se za to, že sleduje osud věci hlavní (vyvratitelná právní domněnka)
- Je-li stavba součástí pozemku, pak vedlejší věci vlastníka jsou příslušenstvím pozemku, pokud jejich účelem je trvalé užívání se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu

Právo stavby jako nový právní institut

- Oprávnění osoby (stavebníka) mít na cizím pozemku stavbu (existující i nově zřizovanou)
- Právo je nemovitostí (možnost prodat, zdědit, zatížit věcnými břemeny, zástavním právem apod.)
- Zvláštní věcné právo zapisované do katastru nemovitostí (jiný charakter než věcné břemeno)
- Stavba samotná je součástí práva stavby
- Zánik stavby nemá vliv na právo stavby
- Dočasnost – maximálně 99 let a 40 let při vydržení práva stavby
- Bezúplatné i úplatné

Právo stavby jako nový právní institut (pokračování)

■ Subjekty

- ▶ Stavebník (oprávněný)
- ▶ Vlastník pozemku (povinný) - kdokoli (neexistuje omezení známé v některých pr. rádech)

■ Vznik

- ▶ Smlouvou + konstitutivním zápisem do katastru nemovitostí (účinky ke dni podání)
- ▶ Rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon (např. při vypořádání spoluvlastnictví může o vzniku rozhodnout soud) (deklaratorní zápis v KN)
- ▶ Vydržením (max. na 40 let – soud může prodloužit či zkrátit)

■ Zánik

- ▶ Uplynutím doby (max. 99 let, 40 let u vydržení),
- ▶ Možnost prodloužit (nutný souhlas osob s věčnými právy k pozemku zřízenými po zřízení práva stavby)
- ▶ Nelze omezit rozvazovací podmínkou
- ▶ Stavebník se může práva stavby zřeknout – v takovém případě právo stavby nezaniká a vlastník pozemku může právo stavby převést
- ▶ Při zániku práva stavby – náhrada ½ hodnoty stavby (dispozitivní ustanovení)

Právo stavby jako nový právní institut (pokračování)

- Právní poměry z práva stavby
 - ▶ stavebník má ohledně stavby stejná práva jako vlastník (stavba je součástí práva stavby)
 - ▶ stavebník má povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu (může být sjednána povinnost stavbu pojistit)
 - ▶ vlastník pozemku si může vyhradit souhlas se zatížením práva stavby – výhrada se zapisuje do KN (bez souhlasu pak nelze zřídit zatížení práva stavby)
 - ▶ vzájemná předkupní práva k pozemku a právu stavby (lze sjednat jinak + výhrada se zapisuje do KN)
 - ▶ úplata - jednorázová úplata nebo stavební plat (zatěžuje právo stavby jako věčné právo, takže povinnost platit stavební plat přechází na nabyvatele práva stavby)

Vlastnictví (nemovitě) věci

- Vlastnictví = vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné.
- Vlastnické právo = subjektivní právo k vlastnictví, právo s vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z tohoto práva vyloučit.
- Vlastnické právo je omezeno vlastnickým právem jiných vlastníků
- Právní úprava je detailnější, zejména detailní úprava tzv. „sousedských práv“, práva nezbytné cesty přes cizí pozemek, rozhrad, staveb na cizím pozemku a přestavků
- Vyvlastnění a omezení vlastnického práva – pouze ve veřejném zájmu a na základě zákona
- Ochrana vlastnického práva:
 - ▶ Reivindikační žaloba
 - ▶ Negatorní žaloba
- Ochrana domnělého vlastnického práva

Vlastnictví (nemovitě) věci (pokračování)

- Vlastnické právo k nemovitostem se nabývá nadále zápisem do katastru nemovitostí (intabulační zásada)
- Vlastnické právo k nemovitostem, které se do katastru nemovitostí nezapisují, se nabývá okamžikem účinnosti smlouvy (není-li sjednáno jinak)
- Podrobněji upraveno nabývání vlastnického práva (včetně nového institutu, tzv. mimořádné vydržení)
- Podrobněji upravena ochrana dobré víry při nabývání vlastnického práva k nemovitostem a důvěra v zápis v katastru nemovitostí

Spoluvlastnictví (nemovitě) věci

- Zákonné předkupní právo ostatních spoluvlastníků dáno jen časově omezeně (6 měsíců) a pokud bylo spoluvlastnictví založeno tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit (např. pořízením pro případ smrti),
- Zákonné předkupní právo podle stávajícího občanského zákoníku (§140) zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku
- Zpřesnění právní úpravy rozhodování o správě společné věci:
 - ▶ o běžné správě se rozhoduje většinou hlasů
 - ▶ o významné záležitosti (zejména podstatném zlepšení nebo zhoršení, či změně účelu věci) a o zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty (sloužící k zajištění pohledávky vzniklé při obnově nebo rekonstrukci věci) se rozhoduje dvoutřetinovou většinou hlasů
 - ▶ k zatížení věci a k omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než deset let se vyžaduje souhlasu všech spoluvlastníků

Spoluvlastnictví (nemovitě) věci (pokračování)

- Podrobnější úprava práv a povinností přehlasovaného spoluvlastníka a možnosti domáhat se soudní ochrany
- Pokud dohoda spoluvlastníků o správě společné věci odchylná od zákona, vyžaduje se forma notářského zápisu, který musí být založen ve sbírce listin katastru nemovitostí
- Institut správce společné věci
- Zvláštní druhy spoluvlastnictví:
 - ▶ Nová úprava bytového spoluvlastnictví (zrušení zákona o vlastnictví bytů)
 - ▶ Nová úprava tzv. přídatného spoluvlastnictví
 - s vlastnictvím samostatné věci (např. pozemků v průmyslovém areálu) je spojeno spoluvlastnictví jiné věci (např. cesty procházející průmyslovým areálem)
 - podmínkou je objektivní nutnost existence takového přídatného spoluvlastnictví

Trust/svěřenský fond jako novinka v oblasti správy cizího majetku

■ Správa cizího majetku

- ▶ Zastoupení „*sui generis*“
- ▶ Obecná úprava vztahující se na všechny případy, kdy někdo (správce) spravuje cizí majetek pro někoho jiného (beneficient)
- ▶ Správa prostá vs. správa plná
- ▶ Dva okruhy právních vztahů
 - Mezi správcem a beneficentem
 - Povinnost jednat s péčí řádného hospodáře
 - Možnost stát se stranou smlouvy týkající se spravovaného majetku jen se souhlasem beneficenta
 - Mezi správcem a třetími osobami
 - Správce přímým zástupcem beneficenta
 - Ochrana dobré víry třetích osob, se kterými správce jedná

Trust/svěřenský fond jako novinka v oblasti správy cizího majetku (pokračování)

- Svěřenský fond
 - ▶ Vyčlenění majetku zakladatele k určitému účelu uvedenému ve statutu svěřenského fondu
 - ▶ Majetek spravuje svěřenský správce – vykonává vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu, a to vlastním jménem a na účet fondu (ani správce, ani zakladatel nejsou vlastníky majetku svěřenského fondu)
 - ▶ Vznik smlouvou (podmínkou je, že se svěřenského fondu ujme svěřenský správce), anebo pořízením pro případ smrti
 - ▶ Veřejně prospěšný účel (např. kulturní, vzdělávací účel) nebo soukromý účel (ku prospěchu tzv. obmyšleného)
 - ▶ Svěřenskému správci náleží plná správa majetku ve svěřenském fondu (tj. může se spravovaným majetkem činit cokoli, co je nutné a užitečné)
 - ▶ Statut – upravuje podmínky pro plnění ve prospěch obmyšleného ze svěřenského fondu (např. podmínky pro výplatu zisku z majetku svěřenského fondu)

Vybraná přechodná ustanovení nové právní úpravy

Všeobecná ustanovení

- Novým občanským zákoníkem (NOZ) se řídí:
 - ▶ práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti
 - ▶ právní poměry týkající se věcných práv; jejich vznik, práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, se však posuzují podle dosavadních předpisů
 - ▶ jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, pokud si to strany ujednají; jinak se řídí dosavadními předpisy
- I na práva a povinnosti posuzované podle dosavadních předpisů se použijí ustanovení části první hlavy I. NOZ (základní zásady soukromého práva)
- Nejsou dotčena ustanovení právních předpisů práva veřejného a jiných právních předpisů upravujících zvláštní soukromá práva (pokud NOZ nestanoví výslovně něco jiného).

Vybraná přechodná ustanovení nové právní úpravy (pokračování)

Lhůty a doby

- Podle dosavadních předpisů se posuzují (až do svého zakončení) lhůty a doby:
 - ▶ které začaly běžet před účinností NOZ,
 - ▶ pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními předpisy, i když začnou běžet po dni účinnosti NOZ (např. záruka za jakost dle smlouvy o dílo po dokončení stavby)

Závazková práva

- Práva ze zajištění závazků vzniklá před účinností NOZ se posuzují podle dosavadních předpisů, pokud se strany nedohodnou jinak
- Nájem se řídí NOZ, i když započal před účinností NOZ; vznik, práva a povinnosti z něj vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, se však posuzují podle dosavadních předpisů

Vybraná přechodná ustanovení nové právní úpravy (pokračování)

Právo na náhradu škody

- Právo na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, k němuž došlo před nabytím účinnosti NOZ, se posuzuje podle dosavadní úpravy
- Nerozhodl-li však soud do dne nabytí účinnosti NOZ, může na návrh poškozeného přiznat i náhradu nemajetkové újmy podle NOZ

Slovo na závěr

Krok správným směrem

- (a) respektuje klasické principy soukromého práva
- (b) zahrnuje úpravu přibližně 200 dosud samostatných právních předpisů (např. obchodní zákoník, zákon o rodině, ZoVB, atd.)
- (c) vytváří systematicky uspořádaný celek s jednotným pojmoslovím

Rizika nové právní úpravy

- (a) vytváří právní i společenskou diskontinuitou s původní předlohou zákona
- (b) užívá archaický jazyk, (nikoli nezbytné) dřívější instituty
- (c) zpochybňuje použitelnost dosavadní judikatury

DĚKUJEME ZA POZORNOST

Kontakt

Michal Hink



advokát

T: +420 236 082 217
E: mhink@salans.com

Jana Matisková



advokátka

T: +420 236 082 216
E: jmatiskova@salans.com

Salans Europe LLP
Platněřská 4
110 00 Praha 1

T: +420 236 082 111
F: +420 236 082 999
E: prague@salans.com

www.salans.com