



## Nový občanský zákoník z pohledu trhu nemovitostí III.

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum ve spolupráci s advokátní kanceláří Salans

Michal Hink

17. května 2012

# Obsah

- Nabývání vlastnického práva
- Ochrana dobré víry a princip materiální publicity
- Ochrana před chybným zápisem do katastru nemovitostí
- Vlastnictví bytů a nebytových jednotek
- Systematika nové úpravy věcných práv, vybraná věcná práva k cizím věcem

# Nabývání vlastnického práva

- Privlastnění a nález
  - ▶ Privlastnění
  - ▶ Nález
  - ▶ Nález skryté věci
- Přirozený přírůstek
  - ▶ **Přírůstek nemovité věci**
  - ▶ Naplavenina a strž
  - ▶ Přírůstek movité věci
- Umělý přírůstek
  - ▶ Zpracování
  - ▶ Smísení
  - ▶ **Stavba**
  - ▶ **Přestavek**
- Smíšený přírůstek
- **Vydržení**
  - ▶ Řádné vydržení
  - ▶ Mimořádné vydržení
- Převod vlastnického práva
- Nabytí vlastnického práva od neoprávněného
- Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci

# Nabývání vlastnického práva (pokračování)

## ■ Přírůstek nemovité věci:

- přirozený: plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, a dále naplavenina a strž – stávají se součástí pozemku;
- smíšený: osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami – stává se součástí pozemku;
- umělý: stavba, přestavek.

## Nabývání vlastnického práva (pokračování)

### ■ Stavba:

- stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku; pokud byl její zřizovatel v dobré víře, vlastník pozemku mu nahradí účelně vynaložené náklady
- byl-li zřizovatel stavby na cizím pozemku v dobré víře, vlastník pozemku o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, má zřizovatel stavby právo domáhat se převedení pozemku do jeho vlastnictví za obvyklou cenu
- naopak, vlastník pozemku může požadovat, aby zřizovatel stavby pozemek odkoupil za obvyklou cenu
- užije-li někdo cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku; vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu, pokud nebyl v dobré víře, pak i ušlý zisk.

# Nabývání vlastnického práva (pokračování)

## ■ Přestavek:

- část trvalé stavby umístěné na pozemku jejího zřizovatele zasahující na malou část cizího pozemku;
- pokud zřizovatel stavby stavěl v dobré víře, stane se část cizího pozemku pod přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby;
- zřizovatel stavby nahradí vlastníku pozemku pod přestavkem obvyklou cenu nabyté části pozemku

# Nabývání vlastnického práva (pokračování)

- **Řádné a mimořádné vydržení:**

- podmínky vydržení:

- ▶ poctivost a pravost držby; u nepravé držby nemůže vydržet ani dědic (obecný právní nástupce právnické osoby), i kdyby držel poctivě
- ▶ držba se musí zakládat na právním důvodu, který by v případě bezvadnosti postačoval k nabytí vlastnického práva (u mimořádného vydržení ale vydržitel tento právní důvod prokazovat nemusí, ledaže se mu prokáže nepoctivý úmysl)
- ▶ Započítává se doba řádné a poctivé držby předchůdce (u řádného vydržení též nutný právní důvod, který by v případě bezvadnosti postačoval k nabytí vlastnického práva)

# Nabývání vlastnického práva (pokračování)

## - vydržecí doba

- ▶ 3 roky movité věci (6 let mimořádné vydržení), 10 let nemovité věci (20 let mimořádné vydržení)
- ▶ u mimořádného vydržení se započte i doba před účinností zákona; neskončí však dříve než uplynutím 2 let u movitých věcí a 5 let u nemovitých věcí (ode dne účinnosti zákona)



## Nabývání vlastnického práva (pokračování)

- Vlastnické právo k nemovitostem se nabývá nadále zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) - intabulační zásada
- Vlastnické právo k nemovitostem, které se do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) nezapisují, se nabývá okamžikem účinnosti smlouvy (není-li sjednáno jinak)

# Ochrana dobré víry a princip materiální publicity

- Principy nové právní úpravy:
  - ▶ veřejná znalost zápisů ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí)
  - ▶ právní domněnka správnosti zápisů ve veřejném seznamu
  - ▶ materiální publicita (§984)
- Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo **za úplatu v dobré víře** od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu
- Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo, vzniká-li věcné právo až zápisem, tak ke dni podání návrhu

# Ochrana před chybným zápisem do katastru nemovitostí

- Skutečný vlastník se může **domáhat výmazu zápisu**
  - ▶ poznámka spornosti – povinnost uplatnit u soudu do 2 měsíců od návrhu, jinak bude vymazána z katastru nemovitostí
  - ▶ subjektivní lhůta 1 měsíc ode dne, kdy se dotčený o zápisu dozvěděl
  - ▶ objektivní 3 roky od provedení zápisu – pouze v případě, že dotčený nebyl řádně o zápisu vyrozuměn
  - ▶ poznámka působí erga omnes (jinak chrání jen proti nepoctivému nabyvateli)
- Vyhoví-li soud žalobě ohledně věcí, ke kterým je poznámka spornosti zapsána, vymaže katastr veškeré zápisy, vůči nimž poznámka působila
- Účinnost těchto ustanovení posunuta o 1 rok
- Nový katastrální zákon (paragrafované znění) prošel připomínkovým řízením a měl by být projednán vládou

# Vlastnictví bytů a nebytových jednotek

- Do NOZ včleněna kompletní úprava bytového vlastnictví; stávající zákon o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.) se ruší.
- Nová úprava je podrobnější.
- Stávající koncepce bytového spoluvlastnictví se v zásadě fakticky nemění, pouze právní pojetí je v návaznosti na superficiální zásadu odlišné:
  - ▶ bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek
  - ▶ dům, v němž jsou vymezeny jednotky, není samostatný, ale je součástí nemovité věci
  - ▶ bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty

# Vlastnictví bytů a nebytových jednotek (pokračování)

- **Zásadní změny oproti stávající právní úpravě:**
  - ▶ vymezení společných částí – společnými jsou vždy:
    - zastavěný pozemek nebo věcné právo k němu,
    - stavební části podstatné pro zachování domu (včetně jeho hlavních konstrukcí), jeho tvaru a vzhledu,
    - zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, a
    - ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
  - ▶ určení podílu na společných částech:
    - podíl může být určen jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, např. jako stejný,
    - uspořádání však nemůže být zjevně nespravedlivé (jinak se dotčený vlastník jednotky může domáhat změny určení podílu)

# Vlastnictví bytů a nebytových jednotek (pokračování)

- ▶ podrobnější úprava práv a povinností vlastníka jednotky
- ▶ provozní náklady – rozděleny na příspěvky, které se hradí dle podílu na společných částech (či jinak určeného podílu), a příspěvky, které se hradí rovným dílem
- ▶ jednotky ve spoluvlastnictví – nevzniká zákonné předkupní právo spoluvlastníků (vyjma časově omezeného (6 měsíců) předkupního práva spoluvlastníků, kteří 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 NOZ
- ▶ převod jednotky – převodce musí doložit nabyvateli potvrzení správce domu, jaké dluhy přechází s jednotkou, případně, že dluhy nejsou; převodce ručí za dluhy, které přešly.

# Vlastnictví bytů a nebytových jednotek (pokračování)

- ▶ podrobnější úprava správy domu a pozemku
- ▶ společenství vlastníků:
  - nadále se jedná o právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku (vzniká zápisem do veřejného seznamu – obchodního rejstříku); NOZ však podrobněji vyjasňuje úkony, které může činit (včetně zastupování vlastníků jednotek při uplatňování práv z vady jednotky)
  - nebylo-li založeno dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků
- ▶ zrušení bytového spoluvlastnictví – vlastníci jednotek se mohou písemně dohodnout na zrušení bytového spoluvlastnictví a přeměnu ve spoluvlastnictví nemovité věci

# Vlastnictví bytů a nebytových jednotek (pokračování)

## ■ Přechodné ustanovení

- ▶ pokud nabytelný nabyvatel vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti NOZ podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po dni nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo k dalším jednotkám v takovém domě podle stávající právní úpravy (zákon o vlastnictví bytů)



# Systematika nové úpravy věcných práv

- věcná práva
  - ▶ obecná ustanovení
  - ▶ držba
  - ▶ vlastnictví
    - Povaha vlastnického práva a jeho rozsah
    - Nabytí vlastnického práva
  - ▶ spoluvlastnictví
    - Základní ustanovení
    - Spoluvlastnický podíl
    - Správa společné věci
    - Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví
    - Bytové spoluvlastnictví
    - Přídavné spoluvlastnictví
    - Zvláštní ustanovení o společenství jmění
- věcná práva k věcem cizím
  - ▶ právo stavby
  - ▶ **věcná břemena**
  - ▶ zástavní právo
  - ▶ zadržovací právo
- správa cizího majetku
  - ▶ všeobecná ustanovení o správě cizího majetku
  - ▶ pravidla správy
  - ▶ skončení správy
  - ▶ svěřenský fond

# Vybraná věcná práva k cizím věcem

## Věcná břemena - nové dělení:

### Služebnosti

- ▶ předmětem je věcné právo vlastníka ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet
- ▶ zahrnují vše, co je nezbytné k jejich výkonu (není-li dohodnuto, místní zvyklosti)
- ▶ nezaniknou spojením vlastnictví panujících a služebné věci v jedné osobě
- ▶ pozemková vs. osobní služebnost
- ▶ možná konkurence služebností (novější právo nesmí být na újmu staršího)

### Reálná břemena

- ▶ předmětem je povinnost vlastníka věci něco dávat nebo konat vůči oprávněnému
- ▶ jen k věcem zapsaným do veřejného seznamu (nemovitosti)
- ▶ lze sjednat na dobu určitou i neurčitou, ale pak musí být břemeno vykupitelné (za předem podmínek určených při zřízení břemene)

# Věcná břemena

- **Nové druhy služebností** (lze ale dohodnout i nepojmenované služebnosti):
  - ▶ služebnost inženýrské sítě
  - ▶ služebnost opory cizí stavby
  - ▶ právo na vodu, na svod dešťové vody, služebnost okapu
  - ▶ služebnost rozlivu
  - ▶ služebnost stezky, průhonu a cesty
  - ▶ právo pastvy
  - ▶ užívací právo (včetně služebnosti bytu)
  - ▶ požívací právo
- **stávající věcná břemena** – nepravá retroaktivita (vznik, změna, zánik podle stávajícího OZ; práva do budoucna již podle nového OZ)

DĚKUJI ZA POZORNOST

# Kontakt

Michal Hink



advokát

T: +420 236 082 217  
E: [mhink@salans.com](mailto:mhink@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](mailto:prague@salans.com)

[www.salans.com](http://www.salans.com)