

Nový občanský zákoník (NOZ) z pohledu trhu nemovitostí (V.)

Seminář pořádaný pro Stavební fórum

Jana Matisková a Michal Hink

Obsah

- Nabývací tituly
- Vybrané obecné informace o závazkových vztazích
- Obecná pravidla pro převod vlastnického práva k nemovitým věcem
- Podrobnější výklad o jednotlivých nabývacích smlouvách k nemovitým věcem:
 - Kupní smlouvy
 - Smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce
 - Směnné smlouvy
 - Darovací smlouvy
 - Smlouvy o dílo
- Související přechodná ustanovení NOZ

Nabývací tituly (§1045 a násl.)

- Přivlastnění a nález
 - Přivlastnění
 - 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

Nabývací tituly (pokračování)

- **Přírůstek nemovité věci (§ 1066 a násl.)**
 - Přirozený - plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, a dále naplavenina či přírůstky vzniklé působením větru nebo jiných přírodních sil - stávají se součástí pozemku
 - Smíšený - osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami - stává se součástí pozemku
 - Umělý - stavba, přestavek

Nabývací tituly (pokračování)

- **Stavba (§ 1083 a násl.)**

- Stavba zřízená na cizím pozemku (neoprávněná stavba) připadá vlastníkovu pozemku; pokud byl její zřizovatel v dobré víře, vlastník pozemku mu nahradí účelně vynaložené náklady; soud však může rozhodnout i o odstranění.
- 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 (materiál) pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku; vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu a, pokud nebyl v dobré víře, pak i ušlý zisk (skutečnou škodu jen ve výši převyšující nahrazenou hodnotu).

Nabývací tituly (pokračování)

- **Přestavek (§ 1087)**

- 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;
- zápis do veřejného seznamu však pouze vkladem (na základě souhlasného prohlášení stran nebo rozhodnutí soudu).

Nabývací tituly (pokračování)

Vydržení (§ 1089 a násl.)

- Zásadní novinkou je možnost mimořádného vydržení (§ 1095), jehož se může dovolávat i osoba, která neprokáže právní důvod své držby. Předpokladem mimořádného vydržení je však uplynutí dvojnásobné doby oproti standardním dobám (tj. 20 let u věcí nemovitých a 6 let u movitých).
- Do doby stanovené se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti NOZ; ovšem ne dříve než uplynutím pěti let ode dne nabytí účinnosti NOZ, jde-li o věc nemovitou (u movité dva roky) (§ 3066).
- Kdo měl nepoctivý úmysl (např. zloděj), nemůže vydržet ani mimořádně; nepoctivý úmysl ale nutno prokázat.
- Vydržet nemůže zákonný zástupce proti zastoupenému (opatrovník proti opatrovanci či poručník proti poručenci) a naopak.

Vybrané obecné informace o závazkových vztazích

Předsmluvní vztahy (§ 1728)

- Každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře.
- Jednání o smlouvě bez úmyslu smlouvu uzavřít však NOZ považuje za nepoctivé jednání.

Předsmluvní odpovědnost (Culpa in Contrahendo) (§ 1729)

- Odpovědnost dána v případě, kdy:
 - Uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné, a
 - Strana přes důvodné očekávání druhé strany ukončí jednání, aniž pro to má spravedlivý důvod.

Vybrané obecné informace o závazkových vztazích

(pokračování)

- Stanovení výše škody:
 - Strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.
- Stále lze doporučit LOI (s podrobnými pravidly pro určení případné škody).

Informace a důvěrnost (§1728 odst. 2 + §1730)

- Povinnost sdělit rozhodné informace druhé straně, tak aby se druhá strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu
- Mlčenlivost

Vybrané obecné informace o závazkových vztazích

(pokračování)

Smlouva o smlouvě budoucí (§§ 1785 – 1788)

- V souladu se současnou úpravou v obchodním zákoníku stačí sjednat obsah obecným způsobem.
- Není nutná písemná forma, ale žádoucí.
- Dispozitivní lhůta 1 rok pro výzvu k uzavření smlouvy.
- Promlčecí doba 1 rok od uplynutí lhůty zachována (§ 634) – pouze nárok na uzavření smlouvy.
- Změní-li se okolnosti do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat uzavření smlouvy, povinnost uzavřít smlouvu zaniká (§ 1788 odst. 2); porušení oznamovací povinnosti v tomto případě vede k nároku na náhradu škody.

Vybrané obecné informace o závazkových vztazích

(pokračování)

Změna okolností (§ 1764 a násl.)

- Změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit dluh.
- Pokud je změna okolností tak podstatná, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď (i) neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo (ii) neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo se domáhat vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit, a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy anebo se dotčené straně stala známou až po uzavření smlouvy.
- Pokud se strany nedohodnou, poté může rozhodnout soud (na návrh kterékoli strany).

Obecná pravidla pro nabývání nemovitých věcí

- Vlastnické právo k nemovitým věcem se nabývá nadále zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) - **intabulační zásada**.
- Vlastnické právo k nemovitým věcem, které se do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) nezapisují, se nabývá okamžikem účinnosti smlouvy (není-li sjednáno jinak).
- U několikanásobného převodu vlastnického práva k věci nezapsané ve veřejném seznamu nabývá vlastnictví ten, kdo se první ujal držby nebo jehož smlouva nabyla účinnosti jako první, popřípadě u nemovitých věcí zapsaných v KN ten, kdo je v dobré víře a jehož vlastnické právo bylo první zapsáno (tj. nemuselo vzniknout první) (§ 1100).
- S vlastnickým právem se převádějí také práva a povinnosti s věcí spojená (§ 1106). Závady váznoucí na věci přecházejí, pokud jsou zapsány ve veřejném seznamu, nebo měl či mohl-li je nabyvatel z okolností zjistit, či stanoví-li tak zákon (§ 1107).

Obecná pravidla pro nabývání nemovitých věcí

(pokračování)

- Nabytí vlastnického práva k věci nezapsané ve veřejném seznamu od neoprávněného (§ 1109) – k nabytí dojde, pokud byl nabyvatel v dobré víře a jedná se o případy nabytí uvedené v § 1109 (např. ve veřejné dražbě, od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, při obchodu na komoditní burze atd.).
- Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává (§ 1760) – opouští se tzv. zneplatňovací dogma dle § 37 odst. 2 OZ (význam například pro uplatnění smluvních sankčních mechanismů).
- „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.
- Dobré víry se není možné dovolávat, pokud byla ve veřejném seznamu uvedena poznámka spornosti.

Kupní smlouvy (§ 2079 a násl.)

- Končí dualismus obchodních a neobchodních kupních smluv.
- Právní úprava koupě nemovité věci je obsažena v § 2079 a násl. NOZ:
 - Společná ustanovení;
 - Ustanovení o koupi nemovitých věcí;
 - Ustanovení o vedlejších doložkách v kupní smlouvě.
- Právní úprava kupní smlouvy je veskrze dispozitivní.
- Nemusí být písemná; u koupě nemovitých věcí musí být písemná forma (§ 560).
- Neplyne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně.
- Kupní cena může být sjednána přímo, ale i způsobem jejího určení.
- Tomu, kdo koupí budoucí užitky věci úhrnkem (jak stojí a leží) nebo s nadějí na nejisté budoucí užitky, patří všechny užitky řádně vytěžené. Nese však ztrátu, bylo-li jeho očekávání zmařeno.

Kupní smlouvy (pokračování)

- Prodávající upozorní kupujícího při ujednávání kupní smlouvy na vady věci, o nichž ví.
- Ustanovení o přechodu nebezpečí škody (§ 2082)

Koupě nemovité věci (§2128 a násl.)

- Jen zvláštní ustanovení – v ostatním platí úprava koupě movité věci.
- Povinná písemná forma, **ale**
 - Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku postačí i jiná forma, nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.
- Kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě; nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno.

Kupní smlouvy (pokračování)

- Neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do **5 let** od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena; prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.
- Ujednají-li strany, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci; ve stejné době přejde nebezpečí škody na věci na kupujícího.

Kupní smlouvy (pokračování)

Vedlejší doložky v kupní smlouvě

- **Výhrada vlastnického práva** - sjednána-li jako právo věcné, vznik zápisem do katastru nemovitostí:
 - kupující se stane vlastníkem až úplným zaplacením kupní ceny, nebezpečí škody přechází již převzetím.
- **Výhrada zpětné koupě** - sjednána-li jako právo věcné, vznik zápisem do katastru nemovitostí:
 - nově možné vyhradit si i pro věci nemovité, tato výhrada zavazuje i dědice;
 - nebyla-li ujednána lhůta pro vrácení, u nemovitých věcí je 10 let.
- **Výhrada zpětného prodeje**
 - Kupujícímu vzniká právo převést věc prodávajícímu za úplatu zpět; kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené.

Kupní smlouvy (pokračování)

- **Koupě na zkoušku** – sjednána-li jako právo věcné, vznik zápisem do katastru nemovitostí:
 - Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí; neujedná-li strany zkušební lhůtu, činí u nemovitých věcí **1 rok** od uzavření smlouvy; plyne-li však z jednání o uzavření smlouvy, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena po odevzdání, běží zkušební doba ode dne odevzdání.
- **Předkupní právo** – sjednáno-li jako právo věcné, vznik zápisem do katastru nemovitostí:
 - Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému);
 - Předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení;
 - Předkupní právo lze také ujednat i mimo souvislost s kupní smlouvou;
 - Lze sjednat jako věcné i obligační právo.

Kupní smlouvy (pokračování)

- **Výhrada lepšího kupce** – sjednána-li jako právo věcné, vznik zápisem do katastru nemovitostí:
 - Prodávající má právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě; tato lhůta činí u nemovitých věcí **1 rok** od uzavření smlouvy;
 - Zda je nový kupec lepší, rozhoduje prodávající; může dát přednost novému kupci, třebaže první nabízí vyšší cenu.
- **Cenová doložka**
 - Je-li ujednána cenová doložka, upraví se kupní cena věci dodatečně s přihlédnutím k výrobním nákladům; neurčí-li se, které náklady jsou rozhodné, mění se kupní cena v poměru k cenovým změnám hlavních surovin potřebných k vyrobení věci.
- **Jiná vedlejší ujednání**
 - Jiné výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z kupní smlouvy zanikají nejpozději do **1 roku** od účinnosti kupní smlouvy, pokud nejsou uplatněny.

Smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (§ 1186 a násl.)

• Převod jednotky

- Převodce ručí za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly s jednotkou (§ 1186 odst. 2 NOZ) – doklad o těchto dluzích od osoby odpovědné za správu domu.
- Blokace zápisu převodů jednotek podle § 1198 odst. 2 NOZ.
- Nutnost podat návrh na zápis do veřejného seznamu a zabezpečit vznik společenství jednotek, jinak převod páté a další jednotky v domě nepůjde zapsat do katastru nemovitostí (viz výkladové stanovisko KANCL).
- **Přechodné ustanovení:** Pro nabytí vlastnického práva k jednotce se použijí dosavadní předpisy, pokud došlo k převodu první jednotky v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem účinnosti zákona (§ 3063 NOZ).

Směnné smlouvy (§ 2184 a násl.)

- Není-li stanoveno jinak, použijí se ustanovení o kupní smlouvě.
- Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci.
- Strany si odevzdají věci v tom stavu, v jakém byly v okamžiku uzavření smlouvy.
- Dojde-li k nahodilé zkáze věci před přechodem nebezpečí škody na věci, hledí se na smlouvu, jako by nebyla uzavřena.
- Dojde-li před odevzdáním věci k jejímu nahodilému zhoršení do té míry, že hodnota věci klesne pod polovinu, má druhá strana právo od smlouvy odstoupit.
- Jiné nahodilé zhoršení věci nebo její postížení břemeny jde k tíži zcizitele; k nepatrnému snížení hodnoty se nepřihlíží.
- Při směně věcí úhrnkem postihuje nahodilá zkáza nebo nahodilé zhoršení jednotlivých věcí přejímatele, nebyl-li tím jinak celek znehodnocen pod polovinu ceny.

Směnné smlouvy (pokračování)

- Jiné nahodilé zhoršení věci nebo její postížení břemeny jde k tíži zcizitele; k nepatrnému snížení hodnoty se nepřihlíží.
- Při směně věcí úhrnkem postihuje nahodilá zkáza nebo nahodilé zhoršení jednotlivých věcí přejímatele, nebyl-li tím jinak celek znehodnocen pod polovinu ceny.
- Při odeslání věci přechází nebezpečí škody na věci na přejímatele převzetím věci (× určil-li však či schválil, jak mu věc má být odeslána, přechází na přejímatele nebezpečí škody na věci již odesláním).
- Plody a užitky ze směněné věci náležejí zciziteli až do doby, kdy má podle smlouvy věc odevzdat; od uplynutí této doby náležejí plody a užitky přejímateli, i když mu věc nebyla ještě odevzdána.

Darovací smlouvy (§ 2055 a násl.)

- Darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.
 - Plnění z pouhé společenské služby není darováním, je-li z chování stran zřejmé, že se nechtějí smluvně vázat.
 - Kdo druhému dar jen slíbí, není zavázán darovat, ale ten, kdo slib obdržel, má právo, aby mu slibující nahradil náklady účelně vynaložené v očekávání daru.
- Při darování nemovité věci zapsané do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) se vyžaduje písemná forma.
 - Dárce může darovat třeba i všechn svůj současný majetek; smlouva, kterou někdo daruje svůj budoucí majetek, platí jen potud, pokud nepřesahuje polovinu tohoto majetku.
- Darování věci, kterou dárce nemá, je platné, jen zaváže-li se dárce ve smlouvě věc nabýt.

Darovací smlouvy (pokračování)

- Dárce může od smlouvy odstoupit a odevzdání daru odepřít, změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že by plnění podle smlouvy vážně ohrozilo dárce výživu nebo plnění dárce vyživovací povinnosti.
- Bylo-li darováno s příkazem, může dárce požadovat splnění příkazu, jen pokud již sám plnil.
- Daruje-li někdo vědomě cizí věc a zatají-li to obdarovanému nebo daruje věc s vadou (o níž ví a obdarovaného na ni neupozornil), nahradí škodu, která z toho vznikne; obdarovaný může také od smlouvy odstoupit a dar vrátit.
- **Darování podpory (§2062)**
 - Závazek dárce k pravidelné podpoře obdarovaného; na dědice přechází jen, bylo-li to výslovně ujednáno.
- **Darování pro případ smrti (§2063)**
 - Darování závislé na podmínce, že obdarovaný dárce přežije, přijme-li obdarovaný dar a vzdá-li se dárce výslovně práva dar odvolat a vydá o tom obdarovanému listinu (jinak posuzováno jako odkaz).

Darovací smlouvy (pokračování)

- **Odvolání daru pro nouzi**

- Upadne-li dárce po darování do takové nouze, že nemá ani na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je podle zákona povinen (a takový stav nouze si nepřivodil úmyslně nebo z hrubé nedbalosti), může dar odvolat a požadovat po obdarovaném, aby mu dar vydal zpět nebo zaplatil jeho obvyklou cenu, nanejvýš však v tom rozsahu, v jakém se dárci nedostává prostředků k uvedené výživě.

- **Odvolání daru pro hrubý nevděk**

- Ublížil-li obdarovaný dárci úmyslně nebo z hrubé nedbalosti tak, že zjevně porušil dobré mravy (nebo i dobré mravy vůči osobě obdarovanému blízké), dárce může dar odvolat; nevděk činí obdarovaného nepoctivým držitelem
- Právo odvolat dar přechází na dárcova dědice
- Dar lze odvolat do jednoho roku ode dne, co obdarovaný dárci ublížil; dozví-li se o tom dárce později, do jednoho roku ode dne, kdy získal vědomost o důvodu pro odvolání daru; dědic dárce může dar odvolat nejpozději do jednoho roku od smrti dárce; je-li dar odvolán později a namítne-li obdarovaný opožděné odvolání daru, soud k odvolání nepřihlédne.

Smlouvy o dílo (§ 2586 a násl.)

- Odstraněn dualismus smlouvy o dílo v občanském a obchodním zákoníku.
- NOZ vesměs přejímá stávající úpravu v obchodním zákoníku, úprava dispozitivní, lze se dohodnout jinak.
- Cena může být určena:
 - pevnou částkou,
 - odkazem na rozpočet,
 - odhadem.
- Pokud cena není dohodnuta (ani způsob určení) – platí se cena za dílo srovnatelné v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek.
- Pokud nastane mimořádná a nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně stěžuje, soud může rozhodnout o zvýšení ceny za dílo (§2620).
- Objednatel právo od smlouvy odstoupit, pokud zhotovitel požaduje zvýšení o více jak 10% ceny podle rozpočtu.

Smlouvy o dílo (pokračování)

- Vlastnické právo k předmětu díla (§2599) – v zásadě platí pravidlo, že věc určená jednotlivě je od počátku ve vlastnictví objednatele.
- Určitá specifika týkající se děl prováděných jako stavební práce (stavba jako předmět díla) (§ 2623 a násl.):
 - Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které nebrání užívání (§ 2628);
 - Vady skryté (i skryté vady projektové dokumentace) – možnost namítat do pěti let po převzetí stavby (§2629); prováděcí právní předpis může odůvodněně stanovit zkrácení této doby pro některé části stavby až na 2 roky (vždy se lze domluvit odlišně);
 - Možnost zproštění zhotovitele z vady stavby, pokud prokáže, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou zvolenou objednatelem;
 - Nebezpečí škody nebo zničení stavby nese zhotovitel až do jejího předání (§ 2624).

Související přechodná ustanovení NOZ (§ 3028 a násl.)

Všeobecná ustanovení

- 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).

DĚKUJEME ZA POZORNOST

Kontakty



Michal Hink

Advokát

T: +420 236 082 217

E: michal.hink@dentons.com



Jana Matisková

Advokátka

T: +420 236 082 216

E: jana.matiskova@dentons.com

Dentons Worldwide

