

VK&t

REKODIFIKAČNÍ NEWSLETTER 8

Vážení,

toto vydání newsletteru Vám předkládá základní přehled změn a doporučení v oblasti právní úpravy nemovitostí zavedené novým občanským zákoníkem spolu se základními změnami ve vztahu ke katastru nemovitostí (dále jen „NOZ“).

Zásada superficies solo cedit

Zásadní změnou v této oblasti je návrat k zásadě platné ve většině evropských zemí, že **stavba je součástí pozemku**. Tato zásada platila v tehdejší Československu až do roku 1950, kdy byla nahrazena zásadou, podle které byly stavba a pozemek dvěma samostatnými věcmi a mohly tedy sdílet různý osud. Vlastník stavby (domu) a pozemku již nemůže s nimi nakládat zvlášť, zcizit je může pouze jako celek, jedná se totiž o jednu nemovitost. V této souvislosti je třeba upozornit na to, že tam, kde pozemek má jiného vlastníka než stavba na pozemku postavená, zůstává tato situace bez změny a jedná se tedy nadále o dvě nemovitosti. Tento stav je z pohledu NOZ nežádoucí a pouze přechodný, a proto NOZ stanoví, že:

- stavba přestane být samostatnou věcí a stane se součástí pozemku v okamžiku, kdy se jak stavba, tak pozemek stanou vlastnictvím téhož vlastníka (s tím, že NOZ stanoví jisté výjimky a tak i nadále se v některých případech budou evidovat jako samostatné nemovité věci pozemky a na nich umístěné stavby, které mají totožného vlastníka – srov. § 3060 NOZ),
- vlastník pozemku a vlastník stavby, která je na pozemku zřízena, mají vzájemné zákonné předkupní právo věcněprávní povahy (tj. takové, které bude možné uplatnit i proti dalším vlastníkům pozemku či stavby).

Výše uvedená zásada se nevztahuje na stavby dočasné, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Dočasnost stavby může vyplývat buď z jejího charakteru, nebo z titulu, na jehož základě byla zřízena. NOZ dále umožňuje výhradu odděleného vlastnictví ke strojům a jiným zařízením sice již s nemovitou věcí pevně spojeným, ale náležejícím jinému vlastníku než je vlastník nemovité věci.

Nemovité věci

Nemovitými věcmi podle NOZ jsou:

- pozemky a věcná práva k nim,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem) a věcná práva k nim,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon – například právo stavby (§ 1240 a násl. NOZ),
- věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty,
- jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu + podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů – srov. § 1158 odst. 2 a § 1159 NOZ),
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku (jak je pojednáno výše).

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou věci movité (§ 498 odst. 2 NOZ).

I po 1. 1. 2014 může vlastník pozemku svůj pozemek dočasně přenechat jiné osobě a umožnit jí na pozemku stavět. Může se tak stát ze tří právních důvodů:

- nájmu,
- služebnosti,
- práva stavby

Právo stavby

NOZ vrací do českého právního řádu právní institut znamenající právo stavebníka jako osoby odlišné od vlastníka mít **dočasně** na cizím pozemku stavbu. Jak je uvedeno výše, právo stavby je věc nemovitá, a lze jej zřídit k zhotovení nové stavby či již existující, zejména za účelem její modernizace a rekonstrukce. **Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné, nejdéle na 99 let.** Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou. Právo stavby vzniká

- smlouvou a jeho zápisem do katastru nemovitostí,
- rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo
- vydržením (na dobu 40 let, přičemž soud může prodloužit i zkrátit).

Na základě práva stavby nelze zhotovit novou jednotku (to je nadále možno jen na základě smlouvy o výstavbě). K pozemku zatíženému zástavním právem lze zřídit právo stavby jen se souhlasem zástavního věřitele. Právo stavby lze převést, zatížit i dědit. Vlastník pozemku si může vyhradit souhlas se zatížením práva stavby (výhrada se zapisuje do katastru nemovitostí). Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby (je-li sjednáno jinak, musí to být zapsáno v katastru nemovitostí).

Právo stavby zaniká:

- dohodou,
- uplynutím doby – není-li 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.

Koupě nemovité věci

Jak již bylo uvedeno v předchozím newsletteru, NOZ je založen na zásadě smluvní volnosti stran. To znamená, že ve smlouvě si lze sjednat cokoli, co zákon nezakazuje a co zároveň neporušuje dobré mravy, veřejný pořádek, či práva týkající se postavení osob. Práva a povinnosti stran vyplývající ze smlouvy by však měly být vzájemně vyvážené. Kupní smlouva na nemovitou věc musí být *v písemné formě*.

Podstatnými náležitostmi kupní smlouvy na nemovitou věc jsou:

- přesné označení smluvních stran – prodávající a kupující
- přesné označení předmětu koupě – nemovitě věci
- určení kupní ceny či alespoň způsobu jejího určení,
- projev vůle prodávajícího převést úplatně své vlastnické právo k nemovité věci.

NOZ zpřesňuje a rozšiřuje ustanovení o **vedlejších ujednáních** při kupní smlouvě. Níže uvedený výčet podle NOZ je demonstrativní a strany si tedy mohou vyjednat i jiné výhrady či podmínky ke kupní smlouvě:

- **výhrada vlastnického práva** – kupující se stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny, nebezpečí škody na věci ale přechází na kupujícího již převzetím věci,
- **výhrada zpětné koupě či zpětného prodeje** – kupujícímu/proávajícímu vzniká povinnost převést na požádání věc prodávajícímu/kupujícímu za úplatu zpět. Pokud nebude lhůta k uplatnění tohoto práva ujednána ve smlouvě, bude možnost žádat vrácení u movitých věcí po dobu tří let a u nemovitých věcí po dobu let deseti,
- **předkupní právo** – dlužník má povinnost věc nabídnout předkupníkovi, pokud by chtěl věc prodat třetí osobě (tj. koupěchtivému). Zvláštním ujednáním jej lze rozšířit i na jiné způsoby zcizení věci. Pokud to bude výslovně ujednáno, výhrada předkupního práva bude zavazovat dědice dlužníka a předkupní právo lze zcizit.

- **výhrada lepšího kupce** – na základě tohoto ujednání může prodávající dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě (pokud není ujednáno jinak, tak u movitých věcí činí tato lhůta tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy). To zda je kupec lepší, rozhoduje zásadně prodávající a může tedy dát například přednost i novému kupci, který nabízí nižší cenu,
- **koupě na zkoušku** – kupující kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební době schválí. Pokud si strany neujednají zkušební lhůtu, činí tato u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Kupující nemá právo věc odmítnout, nemůže-li ji vrátit ve stavu, v jakém ji převzal. Ke změnám vyvolaným vyzkoušením věci se nepřihlíží,
- **cenová doložka** – kupní cena se upraví dodatečně podle skutečných nákladů. Neurčí-li se, které náklady jsou rozhodné, mění se kupní cena v poměru k cenovým změnám hlavních surovin potřebných k vyrobení věci. Platí, že práva a povinnosti stran z cenové doložky zaniknou, neuplatní-li oprávněná strana svá práva u druhé strany bez zbytečného odkladu po dodání věci.

Výhrada vlastnického práva, právo zpětné koupě, zákaz zcizení či zatížení, výhrada předkupního práva nebo lepšího kupce a ujednání o koupi na zkoušku *vznikají až zápisem do katastru nemovitostí, sjednávají-li se jako věcné právo.*

U nemovitostí se také prodlužuje lhůta pro možnost oznámení skrytých vad stavby prodávajícímu a uplatnění práv z vadného plnění na pět let od nabytí nemovité věci. Proávající nemůže namítat uplynutí pětileté lhůty, pokud při odevzdání věci o vadě věděl nebo vědět musel.

Věcná břemena

Podstatou věcných břemen je, že oprávněný má právo k věci jiného vlastníka, který je pak ve výkonu svého vlastnického práva omezen tím, že je povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. NOZ upravuje věcná břemena mnohem podrobněji a nově je rozlišuje podle obsahu povinnosti na **služebnosti** a **reálná břemena**.

Služebnosti

Služebnosti spočívají v *pasivitě* vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen ve prospěch oprávněné osoby něco trpět (např. přechod přes pozemek), nebo zdržet se činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat (např. závazek nezvyšovat stavbu kvůli výhledu).

NOZ zavádí i tzv. vlastníkovu služebnost – vlastník pozemku může zřídit služebnost i ve prospěch svého jiného pozemku. Toto může být praktické např. při plánovaném prodeji jednoho pozemku do budoucna.

Druhy služebností:

NOZ obsahuje pouze demonstrativní výčet služebností (lze tedy zřídit i jiná podle konkrétních potřeb) a podpůrnou úpravu pro případ, že se strany nedohodnou na jiných pravidlech. NOZ zná:

- pozemkové služebnosti
- osobní služebnosti
- služebnost inženýrské sítě
- užívací právo
- opora cizí stavby
- požívací právo
- právo na svod dešťové vody
- služebnost bytu
- služebnost stezky, průhonu a cesty
- právo pastvy

Reálná břemena

Reálná břemena spočívají v *aktivním* chování zatíženého vlastníka, tzn. v povinnosti ve prospěch jiné osoby něco aktivně konat či něco jí poskytovat (např. část úrody). Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu. Nebude-li povinnost z reálného břemene plněna, vzniká oprávněnému ze zákona nárok na peněžitou náhradu, pro níž může vést exekuci na reálným břemenem zatíženou nemovitou věc. Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být určeny předem již při jeho zřízení.

Nejprve je nutno upozornit na to, že NOZ místo výrazu katastr nemovitostí používá pojem veřejný seznam.

Zásada materiální publicity

Tato zásada znamená ochranu nabyvatele jednajícího v důvěře v zápis v katastru nemovitostí, tj. v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů evidovaných v katastru nemovitostí – pokud stav zapsaný v katastru nemovitostí není v souladu se skutečným právním stavem, je poskytována ochrana osobě, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle katastru nemovitostí. Jinými slovy neznalost zapsaného údaje nikoho neomlouvá a předpokládá se, že to, co je zapsáno, je v souladu se skutečným právním stavem.

Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti NOZ a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ nastanou účinky zásady materiální publicity **až uplynutím jednoho roku** ode dne nabytí účinnosti NOZ.

Doporučujeme, aby se při každém právním jednání zásadně vycházelo z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí a aby provedení vkladu práva bylo zajištěno vždy co nejdříve po realizaci právního jednání.

V případě, že není zapsaný stav v souladu se skutečným právním stavem, např. je zapsán jiný vlastník, lze:

- požádat příslušný katastrální úřad o odstranění nesouladu – výmaz zápisu,
- podat u příslušného katastrálního úřadu žádost o zapsání tzv. **poznámky spornosti zápisu** ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se žadatel o zápisu dozvěděl. Žadatel musí následně podat žalobu u příslušného soudu nejpozději do 2 měsíců od podání této žádosti a tuto skutečnost doložit katastrálnímu úřadu. V případě, že žadatel nebyl o zápisu cizího práva katastrálním úřadem vyrozuměn, může se uvedeného práva domáhat ve lhůtě 3 let od provedení sporného zápisu. Pokud je návrh na poznamenání spornosti učiněn v této lhůtě, působí poznámka spornosti (v případě, že majitel nemovitosti uspěje se svojí žalobou u soudu) vůči tomu, komu svědčí popíraný zápis a dalším osobám, které na jeho základě dosáhly dalšího zápisu.

Dalšími prostředky ochrany jsou:

- **zaslání informace o vyznačení plomby:**
 - (i) o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou (plombě) katastrální úřad informuje nejpozději den poté, co ke změně došlo, **vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného** zasláním informace na adresu trvalého pobytu nebo prostřednictvím datové schránky,
 - (ii) pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také e-mailem nebo SMS,
 - (iii) účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenu službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby,
 - (iv) katastrální úřad nesmí povolit vklad dříve, než po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o zaplombování,

- **sjednání služby sledování změn:** v rámci této služby katastrální úřad poskytuje informace o vyznačení plomby, provedení vkladu, provedení záznamu a zápisu poznámky. Služba je podmíněna zapsaným právním vztahem k nemovitosti, přičemž informace o změnách nemovitosti budou zasílány formou SMS, na e-mail nebo do datové schránky.

Preference zápisu vkladem

Vkladem se nově zapisují všechna věcná práva – tedy nejen práva k nemovitostem vzniklých ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se či zanikla na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním (tato byla do 31. 12. 2013 zapisována do katastru nemovitostí záznamem).

Návrh na vklad a zásada priority

Vkladové řízení je možno zahájit pouze na návrh účastníka vkladového řízení. Byť zákon neukládá žádnou lhůtu, do kdy musí být u příslušného katastrální úřadu návrh na vklad podán, lze jen doporučit jeho neprodlené podání. Podle *zásady priority* je rozhodující pro určení toho, čí právo bude do katastru nemovitostí zapsáno, okamžik podání, který je nově vymezen nejen konkrétním dnem, ale i hodinou a minutou doručení návrhu.

K návrhu na vklad již není nutno přikládat listiny v počtu vyhotovení o dvě větším než je počet účastníků vkladového řízení, stačí pouze jedno vyhotovení příslušné listiny v listinné či elektronické podobě (v této zvolené formě pak bude vedena ve sbírce listin). V případě zastoupení účastníka vkladového řízení musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.

Provedení vkladu

V případě vyhovění návrhu na vklad již není rozhodnutí o jeho povolení písemně vyhotovováno a rozhodnutí nabude právní moci záznamem ve spisu. Pokud katastrální úřad návrhu na vklad zcela nevyhoví, je povinen vyhotovit písemné rozhodnutí a toto doručit účastníkům vkladového řízení. Po provedení vkladu se již nezasílá účastníkům vkladová listina s vyznačenou doložkou o povolení vkladu práva – účastníci obdrží pouze vyrozumění o provedení vkladu. Významným prvkem ochrany je povinnost doručovat nejen zástupci účastníka, pokud je zastoupen, ale vždy i přímo účastníkovi.

Věříme, že výše uvedené shrnutí usnadní Vaši orientaci v nové právní úpravě. V případě potřeby jsme Vám plně k dispozici pro poskytnutí doplňujících informací.

Hlavním cílem newsletterů je poskytnout základní informace k danému tématu a nelze je považovat za vyčerpávající odborný návod. Obsah této publikace slouží pouze k základní orientaci a nevychází ze specifických okolností jednotlivého případu či individuálních potřeb klienta. Před každým právním úkonem v konkrétním případě doporučujeme si vyžádat odbornou právní pomoc, kterou Vám rádi na základě Vaší žádosti poskytneme. Za přesnost a úplnost informací obsažených v této publikaci neneseme žádnou odpovědnost.