



Gaudens

EBOOK

NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE V REALITNÍ PRAXI





eBook NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE v praxi ©

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 13.10.2020.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autora, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



eBook NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE v praxi

1. PŘÍPRAVA OBCHODU (str. 7)

- Kvalifikované informace

2. ZÁKLADNÍ VEŘEJNÉ SEZNAMY A VEŘEJNÉ REJSTŘÍKY, REGISTRY A EVIDENCE (str. 9)

- Zákonná úprava
- Úplnost a pravdivost
- Pozitivní a negativní domněnka
- Zásada materiální publicity
- Katastr nemovitostí (str. 12)
- Co je a co není v katastru
- Veřejný rejstřík osob (str. 16)
- Veřejný seznam manželských smluv
- Registr smluv
- Doplnující a další zdroje informací k nemovitostem (str. 18)
- RÚIAN
- CRAB
- Hlídací pes
- Terminologický slovník ČÚZK
- Mapy a mapové podklady
- Doplnující a další zdroje informací k osobám (str. 21)
- Insolvenční rejstřík
- Evidence úpadců
- Rejstřík exekucí
- Další stránky, rejstříky a zdroje informací (str. 22)



3. SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA A JEJÍ DOPADY DO PRAXE (str. 23)

- Možné varianty u staveb a pozemků
- Superficiální zásada u staveb zřízených před NOZ (str. 24)
- Superficiální zásada u staveb zřízených za NOZu (str. 26)
- Praktické souvislosti spojené se superficiální zásadou
- Vztah superficiální zásady k zápisům do katastru nemovitostí
- Nástroje k nápravě neshody mezi skutečným a katastrálním stavem
- Náprava zápisů v katastru nemovitostí (str. 28)
- Jak správně žalovat (petit)
- Postupy soudu v řízeních, ve kterých může jít o naplnění superficiální zásady
- Praktická rizika superficiální zásady pro realitní poměry
- Ochrana dobrověrného nabyvatele
- Nabytí od nevlastníka x neexistující věc (str. 31)
- Reklamace služeb
- Předcházení rizikům spojeným se superficiální zásadou a nesprávnými katastrálními zápisy (str. 33)

4. KUPNÍ SMLOUVA (str. 35)

- Základní a zvláštní úprava kupní smlouvy
- Kupní smlouva ve formě notářského zápisu
- Vedlejší ujednání
- Obsahové náležitosti kupní smlouvy (str. 38)
- Předkupní práva (str. 38)
- Rodinná domácnost (str. 39)
- Zákaz zcizení a/nebo zatížení (str. 40)
- Kupující strana, nabytí vlastnického práva od nevlastníka (str. 42)
- Dobrověrný nabyvatel



- Předmět prodeje/koupě (str. 43)
- Identifikace pozemku
- Identifikace budov
- Dům, stavba
- Stará a Nová jednotka (str. 46)
- Garážové stání (str. 47)
- Neúměrné zkrácení (str. 49)
- Lichva
- Povinnosti prodávající strany (str. 49)
- Informační povinnost
- Předání předmětu koupě a dokladů
- Součinnost
- Povinnost kupující strany (str. 51)
- Převod vlastnického práva k nemovitosti a vybrané otázky s tím související (str. 52)
- Kolize více kupních smluv
- Odpovědnost za vady při prodeji nemovitostí (str. 53)
- Faktické vady u pozemku
- Skryté vady u staveb
- Zjevné vady
- Odpovědnost prodávajícího
- Smluvní vyloučení odpovědnosti
- Nároky z odpovědnosti a záruka
- Právní vady
- Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě (str. 56)
- Výhrada vlastnického práva
- Splátky a nezaplacení kupní ceny
- Odkládací podmínka / výhrada vlastnického práva



- Zápis výhrady do katastru nemovitostí
- Potvrzení/kvittance

5. VYBRANÁ PROBLEMATICKÁ USTANOVENÍ ObčZ SOUVISEJÍCÍ S PRODEJEM NEMOVITÝCH VĚCÍ (str. 60)

- Převzetí majetku nebo jeho poměrně určené části
- Převzetí dluhu

6 SMĚNNÁ A DAROVACÍ SMLOUVA (str. 62)

- Směnná smlouva a co směna není
- Směna a spoluvlastnický podíl
- Peněžní a nepeněžní dorovnání
- Vyvedení majetku
- Darovací smlouva (str. 65)
- Vady daru
- Odvolání daru pro nevděk
- Odvolání daru z dohodnutých důvodů
- Odvolání daru z důvodů hmotné nouze
- Darování nezletilému
- Dar a smlouva o důchodu a daňové dopady



PŘÍPRAVA OBCHODU

Informace jsou základ (seznamy, rejstříky, evidence) aneb Katastr nemovitostí zná každý, ale znáte (a umíte využít) takový RÚIAN či registr smluv o manželském majetkovém režimu?

Výchozím podkladem pro každé rozhodnutí a následné právní jednání je dostatek kvalitních a úplných informací.

Oddělení zrna od plev aneb data nejsou informace!

Naštěstí v současné době je možné získat rychle a efektivně (elektronickým dálkovým přístupem) celou řadu podstatných dat. Záměrně uvádíme označení data, neboť informací se tato data stanou až v okamžiku, kdy známe a umíme získaná data správně interpretovat, tj. přetvořit je v hodnotné informace, víme, co znamenají, či naopak co znamená, když nějaký údaj neobsahují, jak správně interpretovat jejich obsah a jaká jsou jejich omezení či jaká doplňující data musíme ještě získat, aby požadovaná informace byla úplná.

Povinnost zjišťování dat dopadá na každého!

NOZ klade důraz na průměrný rozum, běžnou péči a opatrnost (§4 NOZ), čímž jenom ještě více zdůrazňuje, že pokud má někdo možnost poměrně snadno získat nějakou informaci či nějakou skutečnost si ověřit, mohou ostatní osoby právem očekávat, že tak učiní.

Toto platí obecně pro všechny informace a skutečnosti:

- obecně známé (střídání ročních období, meteorologické jevy, státní svátky)
- mediálně opakované (zde zejména obsažené ve veřejnoprávní televizním či rozhlasovém zpravodajství)
- obecně očekávané a předvídatelné (provozní doba ověřovacích míst či pošty /pro hmotněprávní úkon/)

Příklad: V médiích již několik dnů probíhá zpravodajství o postupujících mimořádných záplavách. Až v této době dojde k uzavření pojistné smlouvy na rodinný dům „po proudu vody“, který bude následně záplavou poškozen. Sjednané pojistné plnění nebude vyplaceno, neboť základním předpokladem pojistné události je její nahodilost (jedná se o typově odvážnou smlouvu, kdy se pojistník pojišťuje proti pojistné události, která vůbec nikdy nemusí nastat). V daném případě však o žádnou nahodilost nešlo, neboť bylo jen otázkou času, kdy tato záplava „dorazí“ k „čerstvě“ pojištěnému domu. Nic nebude platná argumentace konkrétního vlastníka domu/pojistníka, že o záplavách nic nevěděl, neboť nečte noviny a televizi ani rádio nevlastní.



Kvalifikované informace – Veřejné seznamy – jejich neznalost neomlouvá

Informace uvedené v tzv. veřejných seznamech jsou postaveny naroveň zákonu a platí u nich zásada, že nikoho neomlouvá jejich neznalost, a to ani Spotřebitele (§980 NOZ)

Příklad: Manželé se rozhodnou koupit rodinný dům. Mají omezený rozpočet, a tak se rozhodnou omezit jakékoliv další výdaje, např. na realitní kancelář či právníka. Žádné informace si nezjišťují (např. alespoň bezplatným nahlédnutím do katastru nemovitostí) a pro kupní smlouvu využijí bezplatný vzor náhodně nalezený na internetu. Neví tak, že kupovaná nemovitost je zatížena výměnkem (blíže viz kapitola Výměnek), což je z katastru nemovitostí jasně patrné, a v užitém vzoru kupní smlouvy není žádné prohlášení prodávajícího, že nemovitost není nikterak zatížena a kupující si žádné zvláštní vlastnosti kupované nemovitosti (např. bez faktických a právních vad) nevyhradili.

Poznámka: Pokud jsou právní omezení seznatelná z katastru nemovitostí, nemusí na ně prodávající zvláště upozorňovat a odpovídal by za ně jedině v případě, že by nemovitost neměla kupujícím vyhrazené vlastnosti (bez právních vad a omezení) a/nebo by prodávající výslovně prohlásil, že určité vady/zatížení nemá. Judikatura je v tomto případě neúprosná.

Výsledkem je, že „ušetřené“ peníze se jim pořádně „prodražily“, neboť koupili nemovitost, kterou nemohou neomezeně využívat a ještě s ní budou spojeny další výdaje a povinnosti.

Důvod pro odstoupení od smlouvy nebo přiměřenou slevu z kupní ceny zde není dán.

Všem stejným metrem, ale někomu dvakrát!

A právě kvůli uvedenému postavení odborníka klade zákon ještě větší důraz na jeho informovanost, neboť od takovéto osoby „profesionála“ může každý právem očekávat, že jedná se *znalostí* a pečlivostí (§ 5 NOZ), a pokud tomu tak není, tak plně odpovídá za vzniklou škodu (§ 2950 NOZ – škoda způsobená *informací* nebo radou) a ani soud nemůže takto způsobenou škodu snížit (§ 2953 odst. 2 NOZ – snížení náhrady se nevztahuje na odborníky a příslušníky určitého povolání či stavu).

Toto ustanovení tak dopadá na každého, kdo jako:

- odborník veřejně vystupuje (např. realitní makléř),
- vykonává určité povolání (např. bankovní specialista),
- přísluší k určitému stavu (např. advokát, notář)



ZÁKLADNÍ VEŘEJNÉ SEZNAMY A VEŘEJNÉ REJSTŘÍKY, REGISTRY A EVIDENCE

Zákonná úprava

Je převážně obsažena v § 980 až 986 NOZ, které jsou základními stavebními kameny pro práci s veřejnými seznamy. Na ně navazuje právní úprava obsažená přímo u jednotlivých veřejných seznamů, např. vedení katastru nemovitostí je blíže popsáno v katastrálním zákoně a jeho prováděcích vyhláškách, stejně tak jako veřejný rejstřík osob (kam se zapisují např. SVJ, obchodní korporace, družstva, spolky atd.).

Jak již bylo konstatováno výše, s veřejnými seznamy (a podobně i s veřejnými rejstříky), resp. s údaji v nich obsaženými se pojí zvláštní právní instituty. Stručně řečeno jsou dva základní:

I. Co je psáno, to je dáno (a co psáno není, neexistuje)

Pozitivní domněnka

Úplnost a pravdivost

Všechny údaje ve veřejných seznamech uvedené jsou úplné a pravdivé, tj. neexistuje nic, co by zde nebylo uvedeno (úplnost zápisu), a naopak co je zde uvedeno, odpovídá skutečnosti (pravdivost).

Příklad: Pokud je v katastru nemovitostí uveden jediný vlastník a není zde žádná poznámka, která by jeho vlastnické právo jakkoliv zpochybňovala (např. poznámka spornosti), může se třetí osoba (budoucí kupující) právem dovolávat, že měla za to, že jedná se skutečným vlastníkem, ačkoliv ve skutečnosti je tento majetek ve společném jmění manželů, takže vlastníkem není jen manžel uvedený na příslušném výpisu z listu vlastnictví. Z možnosti dovolávat se „přednosti“ stavu zapsaného ve veřejném seznamu před stavem skutečným (který však z katastru nemovitostí není patrný) se nemůže právě osoba zapsaná v katastru nemovitostí, neboť ta nejenže o tomto rozporu mezi skutečností a formálněprávním zápisem ví, ale je i její povinností tento rozpor co nejdříve odstranit.

Negativní domněnka

Druhým „pólem“ zásady úplnosti a pravdivosti je, že co zde zapsáno není, tak neexistuje. Takže pokud na listu vlastnictví není zapsáno zástavní právo (např. zástavní smlouva již byla podepsána, ale dosud nebyl podán její návrh na vklad), tak prostě (zatím) neexistuje, tudíž nemovitost není zatížena.



II. Materiální publicita – veřejná ochrana dobré víry třetích osob (§ 984 NOZ), kterou je provedena zásada „přednosti“ zapsaného stavu ve veřejném seznamu (stav formálněprávní) před skutečným stavem (který však není z tohoto veřejného seznamu patrný).

Příklad: Je-li na LV zapsána jako vlastník osoba B, ačkoliv podle skutečnosti je vlastníkem osoba A (např. z důvodu odstoupení od kupní smlouvy uzavřené mezi osobou A a B), je další nabyvatel (osoba C), která danou nemovitost koupila od osoby B (a o tomto odstoupení od nabývacího titulu osoby B nevěděla), chráněna.

POZOR: Této veřejné dobré víry se může dovolávat toliko třetí (tj. nezúčastněná) osoba, nikoliv osoba zainteresovaná, tj. domnělý (zapsaný na listu vlastnictví) či skutečný vlastník (dosud nezapsaný na listu vlastnictví), jimž je (či měl by být) znám skutečný stav a které jsou odpovědné (resp. mají ve své moci) tento stav v katastru nemovitostí změnit, tj. uvést do souladu se skutečným stavem.

Příklad: Na LV je k bytu zapsaný jen jeden z manželů, ačkoliv (dle platné zákonné úpravy) je tento byt v SJM, tj. mají k němu být zapsaní oba manželé. Ani jeden z manželů se nemůže dovolávat své dobré víry, že dle LV si myslel, že jediným vlastníkem je právě ten zapsaný manžel.

A ještě jednou: **Neznalost nikoho neomlouvá** (§ 980 NOZ)

Je tedy povinností každého subjektu si (v případě potřeby) zjistit sám aktuální stav uvedený ve veřejných seznamech či rejstřících. Nikdo se proto nemůže (právně účinně) dovolávat své neznalosti těchto zápisů.

Tip: V praxi se často využívá, že aktuální (ze dne podpisu smlouvy) výpis z katastru nemovitostí přímo tvoří přílohu dané smlouvy a vlastníci výslovně (a obvykle pod sankcí smluvní pokuty) prohlašují, že údaje v něm uvedené jsou pravdivé a úplné.

Stejně tak je možné postupovat i v případě jednání za právnickou osobu, kdy přílohou dané smlouvy bude aktuální výpis z veřejného rejstříku osob a jednatel či osoba učiní obdobné prohlášení (např. jednatel s. r. o. nebyl odvolán či sám neodstoupil a tato změna ještě nebyla zapsána v obchodním rejstříku).

Pravděpodobnost hraničící s jistotou, aneb v právu nic není na 100%

Bohužel ani vše shora uvedené neplatí bez výjimek, např.:

§984/2 NOZ: nezbytná cesta, výměnek, věcné právo ze zákona (vydržení, VB ...)

§747 NOZ : rodinná domácnost

§506 NOZ: superficiální zásada

Lze toto „riziko“ nějak snížit?

I svoje (nabývané) vlastnické právo lze pojistit, stejně tak jako lze pojistit závazky a záruky z prohlášení převádějících, tj. pokud mi nestačí technická a právní prověrka předmětu převodu (faktický a právní stav, resp. vady věci).



Ach ta čeština, ach to právo

Co je to Stavba?

občanskoprávní předpisy – hmotná věc, výsledek stavební činnosti (statická záležitost)

veřejnoprávní předpisy, stavební právo – proces (dynamická záležitost)

Obdobně, ale navíc ještě s různými názory právních kapacit:

Dočasná stavba

- jen věc/stavba u které je uvedena určitá doba jejího trvání (stavební povolení), př. ČSPHM *dnes minoritní názor*
- povaha smlouvy (dočasná smlouva = dočasná stavba) *velká skupina příznivců*
- charakter stavby + rozhodnutí vlastníka *naprosto majoritní názor*

Názor NS ČR:

a) právní titul – tj. povaha smlouvy, na základě, které je stavby na cizím pozemku vybudována s filozofií vycházející z toho, že pokud je tato smlouva svou povahou dočasná, stavba, která je zřízena, může být také jenom dočasná,

b) hlediska stavebně-technického provedení stavby a úmysl samotného stavebníka mít stavbu jako trvalou či dočasnou, které tato kritéria upřednostňuje před hlediskem právního titulu k výstavbě (smlouvy).

hlavní město Praha x Hlavní město Praha (obec x kraj či nikoliv ?; faktické splynutí)
Obec Praha – vlastní město (př. obec Stachy) Hlavní město Praha – kraj (př. Jihočeský kraj)

Úřady městských částí („magistrát obce Prahy“) – správní orgán obce (obecní úřad)

Magistrát hlavního města Prahy – správní orgán, přenesená působnost státu a jen podle charakteru věci/rozhodnutí poznám, zda jedná jako prvostupňový orgán (obecní úřad či Krajský úřad) nebo jako odvolací orgán (např. proti rozhodnutí ÚMČ).

A teď již nepřekvapí, že veřejným seznamem může být i rejstřík či registr ... stačí, že má charakter veřejného seznamu, z mého pohledu tedy „kvaziseznamy“.



Katastr nemovitostí

- Jde o stěžejní zdroj informací pro všechny, kdo se zabývají nemovitostí, a proto si některé principy raději znovu zopakujeme.
- Katastr nemovitostí je veřejným seznamem.
- Zavádí legislativní zkratku pro nemovitou věc, zkráceně nemovitost (takže správně jsou oba tvary, jak nemovitá věc, tak i jen nemovitost).
- Informace z katastru slouží pro ochranu práv k nemovitostem, pro daně a poplatky, k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, památkové péče, rozvoj území, oceňování nemovitostí a dále i pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Mimo jiné i proto je katastr, resp. údaje z něho, volně přístupný (tj. bez nutnosti udávání právního důvodu pro jejich zpřístupnění), neboť tyto informace lze využít pouze pro tyto (legální) účely.
- V katastru jsou evidovány pozemky, a to ve formě parcel. Pozemek si mohu představit jako 3D, tj. je to „konkrétní kus půdy, který vidíme, na který si můžeme sáhnout“, ale pro účely katastru ho musí „převést“ z 3D zobrazení do 2D, tj. aby byl zobrazitelný v katastrální mapě (na papíře). Proto je sice předmětem převodu pozemek (konkrétní část zemského povrchu), ale v převodní smlouvě musí být popsán ve formě parcely (parcelního čísla), neboť katastrální úřad bude tuto převodní smlouvu vkládat do „papírové – ploché“ podoby katastru.

Měříme sice „naprosto“ přesně, ale víme vlastně co měříme?

př. 100% stoupavost vozu

výška Sněžky či ražba Metra (nadmořská výška, ale od kterého moře – Jadran a/nebo Balt či prům. hladina moří.

Proč toto vše zdůrazňujeme? Je to proto, že v praxi často nastávají problémy (a spory) ohledně výměr či průběhu hranic pozemků. I když máme soukromou GPS, tak (patrně) nebudeme schopni přesně určit průběh hranic pozemku a ani změřit jeho výměru, právě proto, že měříme pozemek, ale v katastru nemovitostí je tento pozemek „přenesen“ (za pomoci daného algoritmu a pravidel = určené metody) do katastrální mapy, kde je teprve zobrazen jako parcela, a až u této parcely je určen plošný obsah – tedy výměra parcely. Jedná se vlastně o průmět pozemku do zobrazovací roviny, a tudíž zde musí vznikat (a vzniká) celá řada zkreslení, nepřesností a zaokrouhlování, takže výměra pozemku se nerovná výměře parcely a obráceně.

Ani NOZu se takováto chyba nevyhnula §2129 NOZ, ale lze ji odstranit přes „samoopravovací“ ustanovení §2/2 NOZ.



Co je a co není budova:

Rodinný dům
Chladicí věže Temelína
Metro
Mobilhome
Labyrint
Autobusová zastávka

Dalším pojmem, u kterého se musíme zastavit, resp. si ho vysvětlit, je rozdíl v pojmech stavba a budova. Je sice pravda, že každá budova je stavba, ale ne každá stavba je budovou. Budovou je tak pouze *nadzemní* stavba, spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná, převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Tady bude přehlednější uvést, co budovou není: metro (podzemní stavba), mobilhome (bez základů), labyrint (prostorově rozptýlený), autobusová zastávka (není uzavřená), chladicí věže elektráren a tovární komíny (chybí střešní konstrukce).

Drobná stavba není drobnost

Posledním pojmem jsou drobné stavby, které jsou definovány jako *přízemní* stavby (jediné nadzemní podlaží) se zastavěnou plochou do 16 m² a výškou do 4,5 m. Toto bývá obecně známo, ale na co se často zapomíná, je poslední (nicméně stejně důležitá podmínka), a to, že se musí jednat o stavbu, která plní *doplňkovou funkci* ke stavbě hlavní.

Pokud tedy neplní tuto doplňkovou funkci (např. kolna na nářadí u rodinného domku), tak se nejedná o drobnou stavbu! A pak i právní nakládání s ní tomu musí odpovídat.

Co je a co není v KN:

Když jsme si takto rozebrali základní pojmy, tak můžeme postoupit dále a zabývat se tím, co vlastně v katastru nemovitostí „najdeme“ a co nikoliv.

V katastru se evidují jen (pozitivní výčet):

- pozemky (v podobě parcel),
- budovy,
- bytové jednotky (ty se dále dělí na „staré“ – dle bytového zákona a „nové“ dle občanského zákoníku), jaký je mezi nimi praktický rozdíl?

A kam spadá právo stavby do nemovitostí či věcných práv k nim jako např. VB?

- právo stavby (neboť to je samo o sobě nemovitostí)



Budovy (např. rodinné domy) z katastru „nezmizely“, i když se staly např. součástí pozemku či práva stavby. Dále jsou proto evidovány, blíže popsány a v katastrální mapě (nadále) zobrazeny. Jen pro jejich převod (pokud jsou součástí jiné věci) je není třeba v převodní smlouvě zvláště popisovat (i když to rozhodně není chybné), protože „automaticky“ přejdou i s převáděnou věcí – pozemkem či právem stavby.

Z uvedeného výčtu plyne, že v katastru se neevidují (a tudíž mají i jiný právní rámec pro zcizení či zatížení, tzv. „jednodušší“) např. podzemní, rozestavěné a drobné stavby či technické stavby, které nejsou budovami, atd.

Příklad: 80metrový tovární komín v katastrální mapě ani katastru nenajdeme, byť je v terénu již z dálky dobře patrný, a jeho převod budeme sice řešit jako převod nemovitosti (např. písemná forma převodní smlouvy), ale bez vkladu do katastru nemovitostí.

Další informace, které kromě nemovitostí (některých) a jejich polohy (zobrazení v mapě) ještě v katastru najdeme:

- Bližší údaje: V první řadě bližší informace právě k těmto nemovitostem, např. parcelní čísla, druhy pozemků, výměry, čísla popisná a evidenční.
- Vlastník a jiný oprávněný: Vlastnická práva, tj. označení, kdo je vlastníkem ve vztahu k dané nemovitosti.

Fyzická osoba je vždy označena jménem, rodným číslem či datem narození (a to i když je podnikatel), trvalým pobytem či bydlištěm. U právnické osoby je to její název (nebo obchodní firma), identifikační číslo a sídlo.

Na dalších místech to budou údaje o oprávněných z jiných práv (např. zástavní právo, věcné břemeno atd.).

Víte, jaký počet věcných práv se zapisuje do KN? 19 věcných práv.

POZOR: Neméně důležitá funkce, která upozorňuje na významné informace, které se týkají dané nemovitosti, vlastníků či jiných oprávněných. Např. o probíhající digitalizaci či změně katastrálního operátu, ale i o podaných žalobách či nařízených exekucích.

Víte, kolik existuje poznámek? 35 poznámek.



A na co dalšího ještě můžeme narazit v KN, resp. co tam můžeme najít.

- SVJ: Úplná (po každé jejich změně je potřeba vyhotovit znění, ve kterém jsou tyto změny zapracovány, tj. nelze postupně dokládat například dodatky a doplnění) znění prohlášení vlastníka domu. Správní poplatek za toto uložení zde činí 500 Kč.
- I.d.: Dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti, tj. o správě jinak, než jak občanský zákoník předpokládá. Správní poplatek zde opět činí 500 Kč.
- Nájem/Pacht: Dále lze v katastru zapsat i poznámku ohledně uzavřeného nájmu či pachtu (blíže viz příslušné kapitoly knihy). Tady se však nejedná o žádná věcná práva, která by navíc podléhala vkladovému řízení, ale toliko o prostý zápis, který má také pouze deklaratorní účinek. Výhodou tohoto zápisu je lepší ochrana nájemce/pachtýře např. při změně vlastníka. Z tohoto důvodu i doporučujeme vždy ukládat do sbírky listin i nájemní/pachtovní smlouvu v úplném znění, tj. obdobně jako u prohlášení vlastníka. Tak je nejlíp zajištěna ochrana „vydobytých“ práv těchto uživatelů nemovitostí, zvláště za situace, kdy se aktuální znění příslušné smlouvy (tj. včetně později uzavřených dodatků a doplňků) liší od dispozitivní úpravy uvedené v občanském zákoníku.

Cenové údaje

- Přímou vyjádřenou (byť trochu pofiderní vyjádření hodnoty): LV jen u zemědělských pozemků, a to ve formě BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka).

Dlouhodobě je zvažováno, že by tomu tak bylo i u každé nemovitosti, kde by byla uvedena „jakási cena“, která by sloužila pro lepší představu (a případnou „cenovou ochranu“) vlastníka i třetích osob a v neposlední řadě i pro účely daní (daně z nemovitostí). Zatím se tomu tak nestalo, přičemž tento záměr je znám již od devadesátých let.

- Místo na LV, tak ve sbírce listin (ale i tyto ceny se mohou lišit od skutečných cen): Záписы cen dosažených při prodeji jednotlivých nemovitostí či funkčních celků se vedou separátně ve sbírce listin, nejsou zobrazeny na listu vlastnictví, ale je možné získat (omezený přístup) jejich samostatný výstup. Prioritně mají sloužit potřebám orgánů veřejné moci a realitního trhu.

Sbírka listin

Nově je dálkově přístupná i sbírka listin (všechny dokumenty od 1.1.2014, postupně se doskenovávají a do sbírky zakládají i starší) + cenové údaje o nemovitých věcech.



Veřejný rejstřík osob

IČ či IČO?

pojem/zkratka používaná VR a pojem/zkratka používaná zákonem o základních registrech (identifikační číslo organizace, IČ, identifikační číslo osoby PO + FO/podnikatelé).

Zahrnuje všechny právnické osoby (spolky, politické strany, církve ...) a z fyzických osob se týká jen podnikatelů.

Důležitý je nejen pro správné označení dané osoby a zjištění dalších podstatných údajů o ní, ale i kdo je za ni oprávněn jednat (zavazovat ji) a (případně) s jakými omezeními.

Lustrace adresního místa:

Další využití najde např. při ověření, že v dané nemovitosti (na dané adrese) není umístěno sídlo zde vedené osoby; bohužel FO/nepodnikatele takto snadno nezjistíme.

Příklad: Do daného informačního systému zadáme do parametrů vyhledávání prověřovanou adresu a hned zjistíme všechny osoby, u kterých nastala shoda.

Veřejný seznam manželských smluv

Resp. smluv o manželském majetkovém režimu. Právní úprava je obsažena v § 721 NOZ.

Soudně vše

Tento seznam si dovolíme označit (pouze pro pracovní účely této knihy) za „poloseznam“, neboť se sem zapisují všechna soudní rozhodnutí, která se týkají změn v režimu společného jmění manželů (jeho rozsah, tj. rozšíření, zúžení, či jeho správy).

Dobrovolnost

Ale to samé, „provedené“ jen na základě dohody mezi manželi (byť v mnoha případech je nutná veřejná forma, obvykle notářský zápis), již podléhá dobrovolné žádosti obou manželů. Tj. manželé tuto změnu mohou, ale nemusí nechat do tohoto veřejného seznamu zapsat.

Jaké to má praktické dopady?



Příklad: Manželé si zúžili SJM na maximální možnou míru, tj. až na obvyklé vybavení rodinné domácnosti (§ 698 NOZ). Pokud tuto dohodu nenechají zapsat do výše uvedeného veřejného seznamu, musí každému věřiteli tuto dohodu předkládat a upozorňovat ho na ni. Jinak jsou manželé vůči věřiteli zavázáni, jako kdyby této dohody nebylo. Ale pokud tu samou dohodu nechají zapsat do předmětného veřejného seznamu, mohou mlčet (nejsou povinni věřitele na ni upozornit, vyjma přímého dotazu či požadavku na takovéto prohlášení) a je na věřiteli, aby si tuto informaci sám zjistil, právě z veřejně dostupného veřejného seznamu.

Lhát nelze

Samozřejmě, že pokud manželé výslovně prohlásí, že žádnou takovou dohodu (modifikaci zákonného režimu SJM a manželů) neuzavřeli, pak se nemohou (úspěšně) dovolávat jejího zápisu v (žádném) veřejném seznamu.

Ze shora uvedených důvodů tento seznam nepovažujeme za úplný jako např. katastr nemovitostí (byť i zde nejsou zapsány všechny nemovitosti – viz výše). Pro vyhledání příslušné informace je třeba znát jména manželů a datum jejich narození.

Informace a výpisy z této evidence lze získat:

Za poplatek: u (kteréhokoliv) notáře, a to včetně plného textu dané smlouvy či soudního rozhodnutí (opis smlouvy a rozhodnutí) či potvrzení, že žádná taková smlouva či soudní rozhodnutí se v daném seznamu listin nenachází.

Zdarma: www.nkcr.cz a dále záložka „Seznam smluv o manželském majetkovém režimu – veřejné vyhledávání“. Zde však zjistíme jen to, zda nějaká taková smlouva existuje, nikoliv její konkrétní obsah.

Registr smluv

Na internetové adrese: <https://smlouvy.gov.cz/>



A. Doplnující a užitečné další zdroje informací k nemovitostem

Přestože katastr nemovitostí byl, je a bude základním stavebním kamenem informací pro každého, kdo se pohybuje v oblasti nemovitostí, existuje celá řada dalších informačních systémů, které nabízejí cenné doplňkové informace.

Doplňkové informace k nemovitostem tak můžeme získat z dalších veřejně přístupných databází a registrů (*Pozor: veřejnou přístupnost nelze zaměňovat s veřejným seznamem*).

RÚIAN

Jedním z nich je i RÚIAN: www.ruian.cz nebo odkaz/záložka přímo na www.cuzk.cz. Je to základní Registr územních identifikací, adres a nemovitostí, který vznikl na základě zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu publikované pod č. 359/2011 Sb.

Co v něm lze zjistit?

Předně bližší informace ke stavebnímu objektu, neboť z katastru nemovitostí zjistíme jen tolik, že na příslušné parcele se nachází stavba (např. rodinného domu), její číslo popisné a zastavěnou plochu. Z RÚIAN, kromě přesné adresy, tj. včetně názvu ulice a čísla orientačního, zjistíme další technickoekonomické atributy – např. počet podlaží, celkovou užitnou plochu, převažující stavební prvky a materiály, technické vybavení, využívané inženýrské sítě, datum kolaudace atd. Tedy velmi podstatné a užitečné informace.

Jaké stavební objekty se do něj zapisují?

Dokončené budovy zapisované do katastru nemovitostí nebo jiné dokončené stavby, které se do katastru nemovitostí nezapisují, ale bylo jim přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud slouží k ubytování lidí nebo podnikání nebo jiné ekonomické činnosti [§ 29 odst. 1 písm. c) zákona o základních registrech]. *Příkladem mohou být: čistírny odpadních vod, některé garáže, některé rekreační objekty.*

Tímto výčtem se značně rozšiřuje okruh staveb, o nichž můžeme získat informace z veřejně dostupného zdroje, neboť jak již bylo uvedeno, v katastru nemovitostí jsou vedeny pouze dokončené budovy.



CRAB

Centrální registr administrativních budov (CRAB) má vyřešit dosavadní absenci aktuálního celostátního přehledu o administrativních objektech v majetku státu, o jejich obsazenosti a dislokaci státních zaměstnanců. Registr na základě získaných informací umožní maximální využití státních objektů.

<https://crab.uzsvm.cz>

Hlavní cíle CRAB:

- evidence administrativních budov státu v jediném systému,
- přehled o volných/využitých plochách,
- minimalizace neúčelného vynakládání finančních prostředků na pořizování nových budov a prostor,
- jednotný prostor pro elektronickou nabídku nepotřebného nemovitého majetku v rámci státu (viz § 19 zákona č. 219/2000 Sb.),
- jednotný prostor pro transparentní nabídku nemovitého majetku určeného k realizaci, přístupný široké veřejnosti,
- účelná dislokace státních institucí a jejich zaměstnanců (včetně možnosti sdílených prostorů).

Víte kolik státních institucí spravuje nemovitý majetek státu? Přes 670!

Organizační složky státu podléhají povinnosti evidence budov v tomto registru CRAB, a to na základě usnesení vlády č. 954 z 20. 12. 2012.

Hlídací pes

Oficiálně označovaný jako „Služba sledování změn“, která vlastníkovi (i spoluvlastníkovi) či jinému oprávněnému (zástavní a podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemena, z předkupního práva, práva zpětné koupě, lepšího kupce a i nájemce či pachtýř) zašle (ve formě zprávy do datové schránky, e-mailu, SMS či internetového rozhraní) informaci o „plombě“, vkladu, záznamu, poznámce. Stejně tak lze i zasílat sledování změn v řízení (např. po podaném návrhu na vklad).

Současný postup spočívá v podání žádosti, založení zákaznického účtu, získání přístupových údajů, zaplacení a v prvním přihlášení. Tím je celý systém hlídacího psa uveden v činnost, která dále již probíhá automatizovaně. Úplata je odvislá od počtu sledovaných nemovitostí (tj. nehlídají se změny u vlastníka, ale u konkrétních nemovitostí); do počtu 20 kusů činí úplata 200 Kč za první rok. Od 21. sledované nemovitosti je tato úplata ve výši velmi příjemných 10 Kč/rok. Navíc lze využít i 20% slevu v případě sledování přes internetové rozhraní.



Terminologický slovník ČÚZK včetně překladů do AJ, FJ, NJ, RJ, SJ
http://www.vugtk.cz/slovník/index.php?jazykova_verze=cz

Mapy a mapové podklady

Cenová mapa stavebních pozemků Praha

<http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>

<https://mapy.cz>

<http://mpp.praha.eu/OrtofotoArchiv/default.aspx>

<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

Územní plán Prahy

<http://www.geoportalpraha.cz>

B. Doplnující a užitečné další zdroje informací k osobám

Insolvenční rejstřík/hlídací pes

Insolvenční rejstřík: isir.justice.cz , tj. zde ověříme, zda tam někdo z účastníků řešeného úpadku již není veden.

Obdobně jako u katastru nemovitostí i zde existuje služba sledování změn (zde ale není zaměřená na sledování věci, ale osoby), není však provozována (zatím) žádným veřejným orgánem, ale je nabízena řadou soukromých společností, jejichž služeb pak typicky využívají bankovní domy, zadavatelé veřejných zakázek atd.

Vítaným doplňkem je pak seznam insolvenčních správců: www.isir.justice.cz.

Evidence úpadců

Zde www.upadci.justice.cz je možné dohledat dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. 1. 2008.

Rejstřík exekucí

Centrální evidence exekucí: <https://www.ceecr.cz/>

Do CEE zapisují exekutoři pověření provedením exekuce, pravomocná usnesení soudu o nařízení exekuce (u řízení zahájených do 31.12.2012) a vyrozumění o zahájení exekuce po zapsání doložky provedení exekuce do rejstříku zahájených exekuce (u řízení zahájených od 1.1.2013), pravomocná usnesení soudu o zastavení a o odkladu exekuce a další stanovené údaje, a to podle obsahu jimi



vedeného spisu. Údaje o exekuci jsou z CEE vymazány 15 dní poté, co bylo exekuční řízení zcela skončeno (v případě vymožení pohledávky, pravomocného zastavení exekuce...), resp. poté, co se o skončení soudní exekutor dozvěděl.

C. Další

Seznamy advokátů: www.cak.cz
Seznam notářů: www.nkcr.cz
Evidence znalců: www.datao.justice.cz

Daně a platby

Spolehliví plátcí DPH a jejich oznámené bankovní účty:
http://adisreg.mfcr.cz/adisc/DphReg?ZPRAC=FDPHI1&poc_dic=1

Právo a právní informace

KANCL – Komise pro aplikaci nové civilní legislativy
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vykladova-stanoviska>

Úplná znění právních předpisů, důvodové zprávy, komentáře, odborná literatura, judikáty www.beck-online.cz

Další možnosti v oblasti získání informací:

InSVS zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů. Tento zákon představuje výchozí podklad pro zjištění všech informačních systémů, které veřejná správa používá a možností získávání informací z nich.

SvInf zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Tam, kde není k dispozici příslušný informační systém a/nebo tyto informace nejsou běžně veřejně přístupné, je možné s výhodou využít uvedený zákon. Tak je možné si opatřit (v anonymizovaném znění) např. klíčové či zajímavé rozsudky soudů, a to již od úrovně prvostupňového soudu, a to dokonce i rozsudky ještě nepravomocné.

Novinka již od roku 2018

„Horkou“ novinkou pro podnikatele (povinnou osobu) je evidence údajů (a jejich desetiletá archivace) v registru skutečných majitelů. Tato novinka – nová povinnost nabyla účinnosti (k 1. 1. 2018) provedením novely zákona o veřejných rejstřících fyzických a právnických osob, přičemž definice skutečného majitele bude i nadále



obsažena v zákoně č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Dále lze odkázat i na rozsudek Městského soudu v Praze 3 Af 50/2014-61, který se zabývá pojmem „skutečný vlastník“ a povinností zjistit tohoto skutečného vlastníka, tj. osoby, která v konečném důsledku vlastní i ovládá klienta dané povinné osoby.

Za vším hledej ženu, resp. člověka

Stručně a lapidárně řečeno, skutečným majitelem je fyzická osoba, která fakticky nebo právně (přímo či nepřímo) vykonává rozhodující vliv v právnické osobě, svěřenském fondu či společnosti (dříve sdružení), tj. ať je řetězec právnických osob jakkoliv dlouhý (příklad: statutárním orgánem právnické osoby je jiná právnická osoba atd.), tak na konci vždy musí stát konkrétní fyzická osoba (která právě celý tento řetěz má pevně v ruce).

Další povinnost pro podnikatele

Podnikatelé tak budou muset provádět dostatečnou kontrolu svých klientů, tj. bude potřeba, aby u svého klienta znali smysl a účel požadované transakce a dále i jeho vlastnickou a řídicí strukturu. Např., pokud se jim z dostupných údajů toto nepodaří zjistit, budou muset vyzvat klienta (v rámci jeho povinné součinnosti dle § 9 a 15 „protiteroristického zákona“) o označení a doložení skutečného majitele. Zároveň bude vhodné, aby mu „uložili“ povinnost informovat je o všech relevantních změnách. Pokud by klient nevyhověl (či vyhověl jen v nedostatečném rozsahu), tak je povinností těchto podnikatelů (povinných osob) požadovanou transakci neuskutečnit.

Údaje jen pro někoho

Údaje z této evidence budou (zatím) dostupné pouze soudům, správcům daně, zpravodajským službám apod.

Výpis z rejstříku trestů a více

Umíte tento výpis získat zadarmo, rychle a ze své kanceláře?

<https://www.gov.cz/podnikani/> - jedině, co potřebujete, je DS.



SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA A JEJÍ DOPADY DO PRAXE

OZ: stavby nejsou součástí pozemků, na nichž stojí, a jsou to tudíž věci samostatné (socialistické hodnotové měřítko).

NOZ: stavby jsou součástí pozemků, na kterých se nacházejí (věčnost a pomíjivost).

Nejednotnost a roztržitost

NOZ v žádné své části nemá celkovou ucelenou právní úpravu pozemků či staveb ani definici pozemku nebo stavby a úpravu jednotlivých aspektů, které se týkají staveb nebo pozemků, obsahuje na mnoha různých místech s výjimkou problematiky staveb a pozemků ve vazbě k superficiální zásadě, a to u staveb vybudovaných před NOZem.

+ další předpisy, např. NKZ

POZOR: Znalost právních principů a důsledků spojených se superficiální zásadou je pro osoby pohybující se v realitním prostředí naprostou nezbytností, protože bude představovat základ jejich činnosti, jež se vztahuje k pozemkům a stavbám.

Jaké varianty mohou u stavby a pozemku nastat:

- a) stavba je věcí samostatnou „jen“ postavenou na daném pozemku
 - stavba jiného vlastníka na „cizím“ pozemku
 - dočasná stavba souhlasného vlastníka pozemku
- b) stavba je přímo součástí tohoto pozemku.

A podle toho s ní i musíme umět správně nakládat:

- a) stavba je samostatnou věcí - v převodní smlouvě se musí uvést oba předměty převodu – rodinný dům č. p. xx a stavební pozemek parc. č. yy v k. ú. zz
- b) stavba součástí pozemku, stačí již uvést jen – stavební pozemek parc. č. yy v k. ú. zz

Je chyba v převodní smlouvě stavbu uvádět? Rozdělení kupních cen – odpisy, DPH atd.

Superficiální zásada znamená, že právně je stavba součástí pozemku, tvoří s ní jeden právní „neoddělitelný“ celek a v případě, kdy stavba skutečně je součástí pozemku, nelze s ní samostatně nakládat, tj. nelze převést jen stavbu a pozemek si ponechat. Nakládání se musí týkat přímo pozemku.

Potřeba znalosti superficiální zásady je o to větší, že v poměrech před 1. 1. 2014 naopak stavba nemohla být součástí pozemku (§ 120 odst. 2 ObčZ 1964), a byla tak vždy samostatnou věcí, i když měla shodného vlastníka s pozemkem.



Nemusíme připomínat, že rozpoznání toho, kdy půjde o stavbu jako samostatnou věc a kdy o stavbu jako součást pozemku, je pro realitní praxi zásadní, ať již pro kohokoliv, kdo bude vystupovat na straně prodávajícího, kupujícího, zprostředkovatele, právního poradce apod. Tento poznatek bude v praxi spojen s řadou zásadních obtíží a složitostí, s nimiž se bude možno setkat a na které zde poukážeme.

Nepochybujeme, že okolnosti spojené se superficiální zásadou bude mít praxe tendenci podceňovat a často se problémy s tím spojené objeví např. až za řadu let, kdy bude velmi obtížné dosáhnout odpovídajícího uspořádání právních poměrů smluvních stran, a v řadě případů také třetích osob (úmrtí, další převody, zástavní práva atd.).

Superficiální zásada u staveb zřízených před NOZ (Staré stavby)

Přestože superficiální zásadu upravuje občanský zákoník v § 506 NOZ pro stavby zřízené po 1.1.2014, je důležité znát, zda a jakým způsobem se bude vztahovat na stavby zřízené před NOZem, tj. která ze staveb zřízených před 1.1.2014 bude a která nebude součástí pozemku, na kterém se nachází.

a) Základní východiska

§ 506 se zásadně nedotýká zpětně právních poměrů vzniklých za OZ. Pro tyto případy existuje samostatná a ucelená skupina zákonných ustanovení, kterými je nutno se řídit (§ 3054 až 3060 NOZ) a která stanoví **tři** základní pravidla přechodu na superficiální zásadu:

Kolik myslíte, že ke konci roku 2013 existovalo staveb na cizích pozemcích? 350t. z celkového počtu cca 4 000 000 staveb.

Pravidlo č. 1 (§ 3054 a § 3055 odst. 1 NOZ)

Základní pravidlo vychází z toho, že stavba, která nebyla podle OZ součástí pozemku, na kterém je zřízena, přestává být dnem účinnosti NOZu samostatnou věcí a stává se součástí pozemku – to ovšem za předpokladu, že k 1. 1. 2014 byla vlastníkem stavby i vlastníkem pozemku jedna a tatáž osoba.

Toto pravidlo č. 1 vychází z předpokladu, že pokud stavba i pozemek náleží jedné osobě, není třeba zachovávat oddělený režim vlastnického práva k pozemku a stavbě (tzv. automatické překlopení v katastru nemovitostí).

Platí to i pro SJM a i.d.? I.d. počet osob i velikost podílu!

Shoda vlastníků stavby a pozemku musí být dokonalá ve všech směrech.



Pravidlo č. 2 (§ 3055 odst. 1 NOZ)

Rozdílní vlastníci či nedokonalá shoda - stavba se nestává součástí pozemku; zůstává jí povaha samostatné nemovité věci.

A do kdy musí dojít ke shodě? Časový rámec, po který může tento stav trvat, není zákonem nijak ohraničen.

Rozhodující je vznik papíru nikoliv stavby

Pokud právo vybudovat stavbu na pozemku jiného vlastníka vzniklo před 1.1.2014 na základě buď věcného práva (typicky smlouva o zřízení věcného břemene), nebo na základě obligační smlouvy uzavřené před 1. 1. 2014 (např. nájemní smlouva), pro posouzení, zda se stavba stala součástí pozemku či nikoliv, není rozhodující okamžik vybudování stavby do stadia, kdy vzniká jako věc v právním slova smyslu (patrné uspořádání 1.NP), ale rozhodující je okamžik vzniku práva stavbu vybudovat.

Příklad: Pan Karel Jaroš uzavřel dne 21. 9. 2011 s majitelem pozemku Vladimírem Králíčkem nájemní smlouvu na 30 let, která ho opravňuje k postavení rodinného domu na pozemku. Protože však nemá vyřízeny potřebné náležitosti ve správním řízení a chybí mu na výstavbu rodinného domu finanční prostředky, fakticky začne stavět až na jaře 2015 a dům dokončí a zkolauduje v lednu 2018. Stavba se součástí pozemku nestala, protože právo ji vybudovat vzniklo před 1. 1. 2014.

Vzájemná zákonná předkupní práva

Občanský zákoník se nicméně snaží o sjednocení vlastnického režimu stavby a pozemku. Činí tak v § 3056 tím, že vlastníku pozemku se *ex lege* zakládá předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby se *ex lege* zakládá předkupní právo k pozemku.

Pravidlo č. 3

Třetí princip přechodných ustanovení míří na případy, kdy k 1. 1. 2014 bude vlastník stavby a pozemku odlišný, ale následně po 1. 1. 2014 dojde k tomu, že se vlastníkem pozemku stane vlastník stavby (nebo naopak). Tyto případy řeší § 3058 odst. 1 NOZ tak, že stavba přestane být samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na kterém je zřízena. Tento princip se ovšem neuplatní tam, kde se jedná o stavbu, která není součástí pozemku podle nyní účinného NOZ (např. podzemní stavba se samostatným účelovým určením – vinný sklípek). Ani zde není žádné časové omezení, kdy k naplnění superficiální zásady musí dojít.



Příklad: Pan Horáček je vlastníkem stavby objektu sloužícího k podnikání na pozemku pana Janíčka. V roce 2019 se oba dohodnou a pan Janíček objekt od pana Horáčka získá darem. Stává se vlastníkem pozemku i stavby a stavba se stane součástí pozemku. V katastrálních poměrech i tuto změnu provede katastrální úřad z úřední povinnosti.

3+1 aneb pravidlo č. 4 superficiální zásada není oddlužení

Významné doplňující pravidlo obecné povahy je upraveno v § 3060 pro případy, že na pozemku nebo stavbě je zátěž v podobě věcného práva (např. zástavního práva, věcného břemene, věcného předkupního práva apod.) a na rozdíl od předchozích případů (pravidla č. 2 a 3) pozemek i stavba mají shodného vlastníka.

Pokud toto věcné právo:

a) trvá

b) a pokud to vylučuje jeho povaha

brání to naplnění superficiální zásady. Tyto případy bude praxe řešit ad hoc.

Tady nemusí jít o dokonalé splnutí

Zatím se vyjádřila pouze k případu, kdy byla stavba zatížena věcným břemenem jejího užívání a v usnesení 22 Cdo 1372/2016 dospěl Nejvyšší soud k závěru, že existence věcného břemene (služebnosti) užívání nebrání tomu, aby se uplatnila tzv. superficiální zásada, tedy aby se stavba stala součástí pozemku, neboť není vyloučeno, aby věcné břemeno zatěžovalo jen část pozemku či jeho součást.

Příklad: Dlužník pan Hlaváček zřídil v lednu 2012 k zajištění své pohledávky vůči bankovnímu ústavu č. 1 zástavní právo ke stavbě. V září 2013 k zajištění jiné své pohledávky vůči bankovnímu ústavu č. 2 zřídil zástavní právo k pozemku. V těchto případech se stavba součástí pozemku k 1. 1. 2014 nestane.

Superficiální zásada u staveb zřízených za NOZu (Nové stavby)

Situace u staveb zřizovaných po 1. 1. 2014 je na první pohled snazší v tom, že NOZ vychází ze superficiální zásady, tj. **předpokládá**, že stavba bude součástí pozemku jak u staveb zřizovaných na vlastním pozemku (stavím na vlastním), tak i na pozemku jiného vlastníka (stavím „svoje“ na cizím, ale de iure pro vlastníka pozemku) (§ 506 a 1084 NOZ).

Jak tomuto zabráním?

- právo stavby §1240 a násl. NOZ
- dočasná stavba §506 NOZ

a kdy to nejde „ze zákona“ – stavby, které budou mít povahu samostatných nemovitých věcí (tyto se nikdy nestanou součástí pozemku):



- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. vinný sklep, metro ...),
- dále pak např. § 509 - liniové stavby (dříve inženýrské sítě): např. dálnice, produktovody, energetická soustava ...

Na věčné časy

Dočasné stavby - institut dočasných staveb představuje pro právní praxi velmi nepříjemnou obtíž proto, že NOZ nenaznačuje, podle jakých kritérií posuzovat dočasnost či trvalost stavby a názory na tuto otázku jsou mimořádně nejednotné.

Po novele občanského zákoníku je alespoň jasné, že **dočasná** stavba (při splnění předpokladů § 498 odst. 1 věta druhá NOZ) je věcí **nemovitou**.

V těchto kategoriích je nutno i v budoucnu uvažovat v samostatných kategoriích pozemek – stavba, protože pořád půjde o dvě samostatné věci.

Praktické souvislosti spojené se superficiální zásadou

Opět: Důvěřuj, ale prověřuj.

a) Vztah superficiální zásady k zápisům do katastru nemovitostí

V souvislosti s NOZ se vytvořila v praxi (právní i neprávní) mylná představa, že nahlédnutí do katastru nemovitostí (LV) a důvěra v zápisy v něm obsažené bude ve vztahu k superficiální zásadě zcela dostačující pro správnost právních poměrů a právních jednání, která se týkají objektů zapisovaných do katastru nemovitostí, tj. stačí mi list vlastnictví a nic jiného mne nezajímá.

Tato představa je však zásadně mylná.

V souvislosti se superficiální zásadou se bude možné na stav zápisu v katastru nemovitostí spolehnout jenom tehdy, pokud by stav zápisu 100% odpovídal skutečným právním poměrům, což je stav, kterého nemusí být vždy v plném rozsahu dosaženo. Proto ani zápis v katastru a důvěra v něj nebude v praxi vždy dostačující. Bude-li rozpor mezi stavem zápisu do katastru nemovitostí a skutečným stavem, *platí skutečný stav*. Něco jiného je pak ochrana dobrověrného nabyvatele.

Příklad: Pan Horáček je zapsán jako vlastník rodinného domu od roku 2011 na základě neplatné kupní smlouvy, ač vlastníkem tohoto domu je pan Zajíček, kterému také patří pozemek, na němž se tato stavba nachází. Pan Zajíček však jako vlastník domu není zapsán. Ač se tedy k 1. 1. 2014 stala stavba součástí pozemku, protože pozemek i stavba patřily k tomuto datu panu Zajíčkovi, katastr nemovitostí stále signalizuje pana Horáčka jako vlastníka stavby coby samostatné nemovité věci, ačkoliv už vůbec vlastníkem domu není a dům jako takový je již součástí pozemku.

Platí stav skutečný a nikoliv stav zapsaný v katastru nemovitostí, takže předmětem prodeje bude pozemek pana Zajíčka, jehož součástí je dům, tedy pokud nabyvatel koupí od pana Zajíčka pozemek, tak jsem (automaticky s ním) nabyt i dům.



b) Nástroje k nápravě neshody mezi skutečným a katastrálním stavem u staveb ve vazbě na superficiální zásadu.

Nedojde-li k nápravě vadného stavu zápisů mimosoudní cestou Jak?

- oprava chyb v katastrálním operátu,
- souhlasné prohlášení

budou se neshody řešit prostřednictvím soudních či rozhodčích řízení (§3017 NOZ) na základě podávaných žalob.

POZOR: Je nutné si uvědomit, že tyto spory soudní praxe před 1. 1. 2014 nemusela řešit, protože občanský zákoník výslovně vycházel z toho, že stavba nebyla součástí pozemku. S přechodem na superficiální zásadu se množství sporů tohoto typu zásadně zvýší.

Pro nápravu vadných zápisů v katastru nemovitostí NOZ ani osř nebudou mít žádnou speciální žalobu, která by signalizovala, že půjde o spory tohoto typu. Vše se bude řešit obecnou určovací žalobou podle § 80 OSŘ.

Náprava zápisů v KN

Jak tedy uvést do souladu formálně právní stav a skutečný stav?

Praxe bude řešit dvě zásadní skupiny případů:

A) V KN bude stavba zapsána jako součást pozemku, ale osoba bude tvrdit, že zápis je nesprávný proto, že podmínky zápisu superficiální zásady buď vůbec nebyly splněny, anebo splněny byly, ale následně odpadly.

Příklad: Pan Janovec jako vlastník prodal v roce 2012 stavbu panu Vachouškovi, který byl vlastníkem pozemku, na němž se tato stavba nacházela. Protože byl pan Vachoušek zapsán jako vlastník pozemku i stavby ke dni účinnosti občanského zákoníku, je v katastru nemovitostí zapsána stavba jako součást pozemku, na kterém se nachází. V roce 2016 přichází pan Janovec s tvrzením, že kupní smlouva byla absolutně neplatná a tvrdí, že nebyly splněny podmínky pro superficiální zásadu a podle jeho přesvědčení se stavba součástí pozemku nikdy nestala.

V těchto případech se žalobce bude domáhat určení, že je vlastníkem stavby jako samostatné věci nacházející se na pozemku ve vlastnictví jiné osoby. Pokud soud takové žalobě vyhoví, bude rozhodnutí soudu podkladem pro změnu zápisu v katastru nemovitostí a katastr opětovně zapíše stavbu jako samostatnou věc.

Žalobu bude obvykle podávat osoba, která je vlastníkem stavby a bude se domáhat určení, že právě ona je vlastníkem stavby jako samostatné věci. Žalobu



však může podat také vlastník pozemku, který chce mít postaveno najisto, že na pozemku se nachází stavba ve vlastnictví jiné osoby (např. proto, že je v havarijním stavu), a bude se domáhat určení, že třetí osoba je vlastníkem stavby jako samostatné věci.

B) V katastru nemovitostí bude stavba zapsána jako samostatná věc a některá osoba bude tvrdit, že se jedná o nesprávný zápis, neboť stavba by měla být zapsána jako součást pozemku, na kterém se nachází.

Příklad: Pan Hlaváček je majitel pozemku, na kterém stojí rodinný dům. Tento dům prodal (bez pozemku) v roce 2013 panu Mrkvičkovi, který byl zapsán jako vlastník rodinného domu. Protože však v dohodnuté době panu Hlaváčkovi nezaplatil kupní cenu, pan Hlaváček od kupní smlouvy ještě v roce 2013 odstoupil, čímž se stal opětovně vlastníkem stavby a tento stav platil i ke dni 1. 1. 2014. Protože však obnovené vlastnické právo ke stavbě pro pana Hlaváčka nebylo do katastru nemovitostí zapsáno, katastr nemovitostí pořád eviduje stavbu jako samostatnou věc ve vlastnictví pana Mrkvičky.

Jak správně žalovat - petit

Zde je třeba dbát na správnou formulaci žalobního návrhu proto, aby tato formulace splňovala požadavky určovací žaloby s naléhavým právním zájmem na požadovaném určení. Nejvyšší soud v usnesení 22 Cdo 892/2016 vysvětlil, že soudní praxe nebude přijímat formulaci žalobních návrhů na vydání rozhodnutí, že „určitá věc je součástí věci jiné“, protože v takových případech nejde o určení právního vztahu či práva k věci, ale pouze o určení právní skutečnosti. Správná je formulace s požadavkem na určení, že „žalobce je vlastníkem stavby jako součástí určitého konkrétně označeného pozemku“.

c) Postupy soudu v řízeních, ve kterých může jít o naplnění superficiální zásady

Soudní praxe se velmi často setkává s řízeními, ve kterých se vyskytují stavby a pozemky. Ve všech těchto případech se vždy jako předběžná musí vyřešit otázka, zda je stavba součástí pozemku anebo jsou pozemek a stavba samostatnými věcmi v právním smyslu.

Posouzení této otázky je povinností soudu, jedná se o právní posouzení - *rozsudek NS 22 Cdo 1450/2015*.

Rozhodování dle skutku a nikoliv skutečnosti.

POZOR: Soud však bude naplnění superficiální zásady posuzovat podle informací, které budou obsahem spisu, na které poukáží účastníci anebo které vyjdou v průběhu řízení najevo. Nemá možnost a ani povinnost provádět žádná šetření, jestliže jejich potřeba nevyjde v řízení najevo.



Je proto na účastnících, aby sami soud upozornili např. na to, že stav zápisu v katastru nemovitostí neodpovídá stavu skutečnému, jinak i po soudním rozhodnutí může být stav zápisu práv v katastru nemovitostí i nadále nesprávný.

Příklad: Pan Konvička a pan Jehlička vedou spor o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemku, jehož jsou spoluvlastníky. Dům na tomto pozemku je v katastru nemovitostí zapsán jako majetek pana Dlouhého, ač ve skutečnosti patří do podílového spoluvlastnictví pana Konvičky a Jehličky. Ti však tuto informaci v průběhu řízení soudu nesdělí.

Soud zruší a vypořádá spoluvlastnictví k pozemku tak, že pozemek přikáže panu Konvičkovi. Protože pozemek i stavba měly stejné spoluvlastníky se shodnými spoluvlastnickými podíly, naplnila se superficiální zásada a stavba je součástí pozemku. Jestliže byl pozemek soudem přikázán panu Konvičkovi, je to již včetně stavby, která se na něm nachází. Tato skutečnost se však neodrazí v KN, tam bude pořád zapsán jako vlastník stavby pan Dlouhý, ačkoliv ve skutečnosti již vlastníkem není.

KN tak i po zápisu soudního rozhodnutí bude nadále signalizovat nesprávný právní stav potud, že stavba je samostatnou nemovitou věcí ve vlastnictví pana Dlouhého, ačkoliv ve skutečnosti je součástí pozemku ve vlastnictví pana Konvičky.

Za tento stav jsou odpovědní výhradně účastníci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, nikoliv soud nebo katastr nemovitostí. Je zjevné, že ani zápis určitého právního stavu na základě soudního rozhodnutí nemusí garantovat správnost zápisu.

d) Praktická rizika superficiální zásady pro realitní poměry

A) Stav KN bude signalizovat, že stavba je součástí pozemku, ač je ve skutečnosti z nějakého důvodu samostatnou věcí v právním smyslu. To bude mít dopad zejména v tom, že strany příslušného právního jednání budou vycházet obvykle z katastrálního stavu, který bude signalizovat naplnění superficiální zásady. Zpravidla nic nebude naznačovat, že by stavba měla mít povahu samostatné (typicky nemovité) věci, ač tomu tak ve skutečnosti bude. Proto se právní jednání bude vztahovat výhradně na pozemek s přesvědčením, že jeho součástí je stavba.

Příklad: V katastru nemovitostí je zapsán rodinný dům jako součást pozemku pana Komárka, ačkoliv podle skutečného stavu je dům ve vlastnictví pana Slavička. Pokud bude mít zájem o koupi domu pan Motýlek, typicky bude kupovat pozemek v přesvědčení, že stavba je jeho součástí. Netuší, že vlastníkem domu je pan Slaviček. Bude spoléhat na správnost údajů, které eviduje katastr nemovitostí. Je zřejmé, že v takovém případě přímo s pozemkem nekupuje i stavbu na něm stojící, protože ta má charakter samostatné věci a patří panu Slavičkovi, se kterým v žádném vztahu není a ani k tomu nemá důvod, protože vlastnické právo pana Slavička z katastru nemovitostí vůbec nevyplývá. Pan Motýlek však bude důvodně namítat, že se mohl domnívat, že stavba je součástí pozemku.



Ochrana dobrověrného nabyvatele

V těchto případech bude praxe hledat řešení a ochranu kupujícího jednajícího v důvěru v katastrální evidenci zřejmě skrze § 3058 odst. 2 větu první NOZ.

Zrcadlová, a pro nabyvatele mnohem méně příznivá, bude situace, kdy v KN bude zapsána stavba jako samostatná nemovitá věc, ačkoliv bude ve skutečnosti součástí pozemku, na kterém se nachází [viz příklad sub c)]. Nabyvatel pak jedná v přesvědčení, že nabývá věc v právním slova smyslu, ač se ve skutečnosti jedná pouze o součást pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka. Je tak ve smluvním vztahu s někým, kdo mu není oprávněn tuto „věc“ převést primárně ne proto, že není jejím vlastníkem, ale proto, že jde o součást věci jiné (pozemku), která není předmětem smlouvy. Jedná se o zásadní nedostatek předmětu převodní smlouvy a riziko pro nabyvatele.

Pozdě bycha honit

KN zápis vlastnického práva v jeho prospěch provede a zpravidla poté kupující uvolní také finanční prostředky na úhradu kupní ceny a až později vyjde celá pravda najevo ...

Nabytí od nevlastníka x neexistující věc

Pro tyto případy nemá NOZ žádné speciální zákonné ustanovení chránící nabyvatele a prozatím spíše převládá názor, že v těchto situacích **není chráněn nabyvatel** ani materiální publicitou veřejného seznamu v režimu § 984 NOZ, ale má nárok pouze na vrácení plnění, které převodci poskytl (ale co Pyrrhovo vítězství).

POZOR:

Materiální publicita (§984 NOZ) se vztahuje k tomuto zápisu v KN:

Existující věc	Zápis nesprávného vlastníka
----------------	-----------------------------

Úplatný převod, zápis ve veřejném seznamu, průměrná opatrnost (§4 NOZ), dobrá víra (§ ochrana dobrověrného (§7 NOZ) nabyvatele a takového zákon chrání a vlastníkem se stane.

ale

Superficiální zásada – v KN je vedena věc (typicky stavba), která právně ale neexistuje, protože je součástí jiné věci (pozemku či práva stavby).

Neexistující věc	Lhostejno, zda správný či nesprávný vlastník
------------------	--

Nikdo nemůže nabýt něco co neexistuje (de iure neexistuje)

De facto ale ta věc existuje – tu stavbu na pozemku přece vidím.



PRAKTICKÁ POZNÁMKA: Zájemce o nabytí stavby si samozřejmě může v těchto případech předběžně vyhodnotit, jestli je stavba samostatnou věcí, jak naznačuje zápis stavu práva v katastru nemovitostí, či nikoliv. Zpravidla však pro toto posouzení nebude mít dostatek podkladů a informací a nebude mít ani důvod po nich často pátrat. V drtivé většině případů bude bez pochybností uzavírat smluvní vztah s tím, komu bude svědčit právo podle zápisu ve veřejném seznamu, aniž by prováděl jakákoliv šetření. Pozor v těchto případech na jednu praktickou souvislost. Navíc, i kdyby si vyhodnotil, že stavba je součástí pozemku, který by koupil, na základě kupní smlouvy by se stal vlastníkem pozemku (ve skutečnosti možná i se stavbou jako jeho součástí), ale dosavadního vlastníka stavby by katastr nemovitostí na základě této smlouvy nevymazal, protože nebyl účastníkem převodní smlouvy. Pokud by nedošlo k dohodě mezi nabyvatelem a touto třetí osobou, musel by podstoupit soudní spor ve snaze dosáhnout výslovného určení, že je vlastníkem stavby jako součástí pozemku. Takové rozhodnutí by podkladem pro změnu zápisu stavu v katastru nemovitostí bylo; v tomto řízení se však mohou objevit od třetí osoby informace, které naopak prokáží, že stavba součástí pozemku není a pro nabytí stavby bylo nutno uzavírat smluvní vztah právě s touto třetí osobou.

Kromě právní prověrky nabývacích titulů (zvláště u dražších nemovitostí) či případného pojištění „nabytí vlastnictví“ lze jenom doporučit výslovné cenové rozdělení na jednotlivé „kategorie“ kupovaných věcí (např. movité vybavení RD, stavby RD, stavebního pozemku a dalších pozemků – zahrady atd.), zjednoduší to případné vrácení vzájemného plnění.

Reklamace služeb

A na závěr bude zajímavý rozsudek k odpovědnosti advokáta za škodu.

V případě právní závady na kupovaných nemovitostech je možné zvažovat i případnou odpovědnost (reklamaci služeb) realitního makléře či právníka.

Toto se netýká jen „starých“ věcí, ale i nových staveb (!), kde bude v katastru nesprávně zapsána jako samostatná věc součást věci jiné (např. na pozemku vlastníka A postaví stavebník B nadzemní stavbu, která je zapsána jako součást pozemku; ve skutečnosti se ale podle kritéria, které se prosadí – srov. níže - jedná o stavbu dočasnou, takže nemůže být součástí pozemku a zápis je nesprávný).

Jde tedy o problém, který bude provázet realitní praxi vždy, dostane-li se do kontaktu s pozemkem a stavbou, a „ukládá“ nezbytnost posouzení, zda se jedná o stavbu jako součást pozemku nebo o stavbu jako samostatnou věc.



Situace popsaná výše může mít pro nabyvatele v těchto případech zcela zásadní následky:

- Zjistí, že vlastníkem stavby ve skutečnosti není.
- KC z cizích zdrojů (hypotéka) – povinnost dále platit.
- Prodávající již není kontaktní či peníze nemá.
- Proti tomuto nabyvateli směřuje žaloba na vyklizení a/nebo určení vlastnického právo pro jinou osobu.

Příklad: Např. i ve sporu o vypořádání společného jmění manželů, kde manželé nemají sebemenší pochybnost, že jim rodinný dům náleží, se může v soudním řízení ukázat, že jde o součást pozemku ve vlastnictví třetí osoby a tento dům nemůže být předmětem vypořádání společného jmění manželů.

e) Předcházení rizikům spojeným se superficiální zásadou a nesprávnými katastrálními zápisy

Čelit preventivně těmto naznačeným situacím je v praxi mimořádně obtížné zejména proto, že typicky nabyvateli nebude zpravidla nic naznačovat, že katastrální zápis neodpovídá skutečnosti, a ani obvyklé nahlédnutí do sbírky listin ho na popsaná rizika nemusí upozornit. Obdobná rizika v poměrech OZ navíc vůbec nehrozila.

Horší případ

Obezřetnost lze proto doporučit tam, kde veřejný seznam bude evidovat stavbu jako samostatnou věc na pozemku jiného vlastníka; těmto případům je proto nutno věnovat pozornost a v rámci možnosti zjišťovat, proč se stavba nachází na pozemku jiné osoby a jak bude ošetřen vztah k pozemku po nabytí stavby.

Lepší případ

Obezřetnost je ovšem namístě i v opačných případech, kdy stavba bude vedena jako součást pozemku, na kterém se nachází, protože i v těchto případech ve skutečnosti může být samostatnou věcí. V těchto případech se může nicméně nabyvatele dovolávat úpravy § 3058 odst. 2 věty první NOZ a navíc smluvně nabývá vždy alespoň pozemek, který byl předmětem převodní smlouvy.

Příklad: Mladí manželé se rozhodnou, že budou stavět rodinný dům; protože však nemají k dispozici vlastní pozemek, chtějí využít možnosti, jež se jim nabízí, a využít pozemek, který jim poskytuje jeho majitel formou nájmu na dobu neurčitou. Potřebují však vědět, zda postavený rodinný dům bude v jejich společném jmění manželů nebo bude součástí pozemku, na kterém bude vystavěn, protože podle toho přizpůsobí obsah nájemní smlouvy uzavírané s pronajímatelem. Tato otázka je pro ně samozřejmě naprosto zásadní. Bude dům jako samostatná věc v jejich vlastnictví (společném jmění), nebo bude součástí pozemku a proč? Realitního prostředí se může tento případ dotknout nejen z pohledu uzavření nájemní



smlouvy, ale i v situaci, kdy se po určité době objeví zájemce o koupi tohoto domu a požádá realitní kancelář o příslušnou komplexní službu. Má být kupní smlouva uzavírána s manžely jako stavebníky rodinného domu, protože jde o samostatnou věc, nebo s majitelem pozemku, na kterém je stavba zřízena, neboť jde o součást pozemku? Co když tento dům nabízejí jak manželé, tak současně majitel pozemku jako jeho součást? Jestliže se za dvacet let manželé rozvedou a vedou řízení o vypořádání společného jmění manželů, bude dům vůbec předmětem vypořádání, nebo mohou případně nárokovat jenom nějaká plnění vůči majiteli pozemku? Hrál by nějakou roli, kdyby uzavřená nájemní smlouva byla neplatná? Pokud ano, jak neplatnost této smlouvy může potenciální kupující zjistit?

Odpovědi na všechny otázky souvisí s posouzením, zda:

- jde o stavbu dočasnou představující výjimku ze superficiální zásady*
- nebo trvalou zakládající superficiální vztah,*
- resp. zda jde o stavbu zřízenou na základě právního důvodu*
- nebo na základě neplatné smlouvy.*

Jakmile bude v praxi zřejmé, jaké kritérium bude rozhodovat o určení stavby coby dočasné či trvalé, bude řešení tohoto problému zjevné.

Zatím se uplatňují zejména dvě zcela odlišná hlediska, která by měla být v praxi rozhodující:

a) právní titul – tj. povaha smlouvy, na základě, které je stavba na cizím pozemku vybudována s filozofií vycházející z toho, že pokud je tato smlouva svou povahou dočasná, stavba, která je zřízena, může být také jenom dočasná,

b) hlediska stavebně-technického provedení stavby a úmysl samotného stavebníka mít stavbu jako trvalou či dočasnou, které tato kritéria upřednostňuje před hlediskem právního titulu k výstavbě (smlouvy).

Je otázkou, které hledisko bude určující, ale dokud nebude v praxi zřejmé, které převáží, problémy tohoto druhu budou vznikat, resp. již od roku 2014 vznikají.



KUPNÍ SMLOUVA

Kupní smlouva je systematicky zařazena mezi tzv. relativní majetková práva, resp. mezi závazky z právních jednání, a to v § 2079 až 2183 NOZ, jedná se tak o typovou smlouvu.

Dispozitivnost, ale meze zde jsou - jako jsou např. dobré mravy §2/3 NOZ, tak i speciální úpravy ochraňující slabší stranu (B2C, ale také B2b).

V obecné rovině pak lze uvést, že stávající úprava koncepčně vychází z již zrušeného ObchZ. Již z toho důvodu pak lze konstatovat, že stávající úprava je koncepčně modernější a pružnější než civilněprávní úprava dřívější, dle OZ.

- Definice nemovité věci je obsažena v § 498 NOZ.
- Veškeré ostatní věci, které nespádají pod uvedenou definici, jsou pak věcmi movitými.

Základní úprava kupní smlouvy (obecná ustanovení) je obsažena v § 2079 až 2084 NOZ.

Nadstavbou je *zvláštní úprava koupě nemovité věci* (viz § 2128 až 2131 NOZ).

Z § 2131 ObčZ totiž vyplývá, že v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.

Je tudíž jasné, že při tvorbě kupní smlouvy na věci nemovité bude nezbytná jak znalost shora uvedených obecných ustanovení kupní smlouvy (což je logické), tak znalost ustanovení vztahujících se ke koupi nemovitých věcí, tak zároveň i znalost úpravy ohledně koupě věcí movitých.

Rovněž důležitá pro praxi je i znalost úpravy tzv. *vedlejších ujednání při kupní smlouvě* (§ 2132 až 2157 NOZ).

Za zmínku rovněž stojí, že občanský zákoník obsahuje i zvláštní úpravu o *koupi závodu* (§ 2175 až 2183 NOZ), jakož i úpravu *směny* (§ 2184 až 2188 NOZ).

Nemovitost jako houska na krámě.

Ve vztahu k tzv. spotřebitelským smlouvám (viz § 1810 NOZ) - v souladu s judikaturou je i při prodeji nemovitých věcí (kdy prodávající je v postavení podnikatele a kupující v postavení spotřebitele, tj. B2C) nezbytné aplikovat zvláštní úpravu kupní smlouvy obsaženou v § 2158 a násl. NOZ, tj. zvláštní ustanovení o *prodeji zboží v obchodě*.



Rozhodnutí Nejvyššího soudu 33 Odo 1314/2005, ze kterého vyplývá následující závěr: „*Uzavřela-li kupní smlouvu o prodeji nemovitosti na straně prodávajícího osoba provozující živnost v oboru ‚realitní činnost‘, použijí se na práva a povinnosti z této kupní smlouvy též zvláštní ustanovení občanského zákoníku o prodeji zboží v obchodě.*“

Uvedený závěr je pak použitelný i ve vztahu ke stávající úpravě spotřebitelských smluv obsažené v NOZu.

Alespoň něco.

Naopak úprava spotřebitelských smluv uzavíraných distančním způsobem a závazků ze smluv uzavíraných *mimo obchodní prostory* se nepoužije na kupní smlouvu na nemovité věci [viz § 1840 písm. d) NOZ].

Lze tak shrnout, že zvláštní povinnosti vyplývající pro podnikatele z § 1820 až 1839 NOZ nebudou naopak na podnikatele dopadat.

Kupní smlouva ve formě.

Ustanovení § 2128 odst. 1 NOZ totiž stanovuje, že při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560 NOZ. Uvedené ustanovení občanského zákoníku pak jasně stanovuje, že písemnou formu musí mít každé právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.

Jiná, než písemná forma - § 588 NOZ třeba vnímat takovéto jednání jako *absolutně neplatné*, a to s poukazem na narušení veřejného pořádku. Ostatně tento závěr podporuje i logický požadavek na zachování právní jistoty vztahující se k nabytí/pozbytí vlastnického práva k tak důležité „komoditě“, jako jsou věci nemovité.

Musí být v KS na převod nemovitosti podpisy (vždy) úředně ověřené?

S ohledem na nezbytnou písemnou formu je pak logicky dán i požadavek na to, aby kupní smlouva na nemovité věci byla podepsaná ze strany jednajících osob, když k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího.

Požadavek na ověření totožnosti jednajících osob je však dán zvláštními právními předpisy, pakliže předmětem kupní smlouvy jsou nemovité věci podléhající evidenci v katastru nemovitostí, ostatní nemovitosti nikoliv – tovární komín, vinný sklípek...



KS ve formě veřejné listiny

POZOR: Pokud kupní smlouva na nemovité věci byla sepsána ve formě *notářského zápisu*, pak i případný dodatek (např. úprava KC či platebních podmínek) k takto uzavřené kupní smlouvě, bude muset být uzavřen ve formě notářského zápisu, jinak půjde o neplatné právní jednání.

A co PM ke KS sepsané NZ?

Tip: Plná moc udělená k zastoupení účastníka při sepisu notářského zápisu nemusí být rovněž ve formě notářského zápisu, když postačí plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele.

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 (tj. pro tzv. vedlejší ujednání ke kupní smlouvě na nemovité věci) postačí i jiná forma, *nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.*

Vedlejší ujednání

NOZ vyžaduje písemnou formu pro konkrétní vedlejší ujednání pouze tehdy, pokud má toto mít věcněprávní účinky.

Pokud však má jít pouze o obligační účinky, pak postačí i ujednání ve formě ústní, byť zákon požaduje, aby smlouva kupní na nemovité věci byla uzavřena v písemné formě.

Tedy výslovně se připouští to, že si smluvní strany platně ústně ujednají (s účinky mezi nimi) např. právo zpětné koupě, byť samotná kupní smlouva na nemovité věci musí být uzavřena ve formě písemné.

Tip: Smluvní pokuta může být nově sjednána platně i ústně. Občanský zákoník dále nově výslovně připouští i sjednání nepeněžitě smluvní pokuty.

Lepší však písemně – a to zejména s ohledem na právní jistotu smluvních stran o přesném obsahu těchto ujednání a rovněž pro případ nutnosti dokazovat přesný obsah těchto ujednání v případě sporu z takové kupní smlouvy na nemovité věci.



Obsahové náležitosti kupní smlouvy

- vymezení smluvních stran a jejich povinností,
- vymezení předmětu prodeje/koupě,
- vymezení kupní ceny/ úplatnost kupní smlouvy,
- projev vůle prodávající strany převést úplatně své vlastnické právo k předmětu prodeje,
- určení okamžiku převzetí nemovité věci.

Prodávající strana, dispoziční omezení při nakládání s předmětem vlastnictví
Z povahy věci by tak prodávající strana měla být vlastníkem předmětu prodeje/koupě, *oprávněným převést vlastnické právo k nemovité věci.*

Kdy není oprávněn převést?

- zákonných předkupních práv,
- rodinné domácnosti,
- exekuční omezení
- insolvenční omezení,
- trestní řízení,
- jiná správní omezení (FÚ, vyvlastňovací řízení...)
- svéprávnost - soudní omezení
 - nezletilý

Nerespektování těchto zásadních zákonných omezení může mít fatální následky ve vztahu k platnosti kupní smlouvy, která má být uzavřena.

Předkupní práva

Zákonná předkupní práva

NOZ - vyjmenujte: rodinný závod, (podílové spoluvlastnictví do 30.6.2020), k jednotce při jejím prvním převodu, rozdílného vlastnictví stavby a pozemku, u práva stavby.

Předkupní práva upravená mimo NOZ

Právo státu na přednostní koupi kulturních památek podle z. o státní památkové péči

Právo státu podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Smluvní předkupní práva

- věcná
- obligační

Váš klient chce koupit RD či byt, co budete zjišťovat a prověřovat?

- prodávající je ženatý/vdaná,
- a co prodej pozemku, skladu, kancelářského komplexu?



Rodinná domácnost

Ustanovení § 747 NOZ se dá s určitou mírou zjednodušení označit jako *zakázané nakládání s obydlím rodiny*, byť vlastnické právo k tomuto svědčí jen jednomu z manželů.

Slovy zákona, má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat s domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit.

Tedy z pohledu tématu této kapitoly – manžel, jemuž svědčí vlastnické právo k „rodinnému obydlí“, zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit (neboli prodat) nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit takové právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny (jako např. nájemní právo na celý dům či jeho podstatnou část).

A kdy to jde?

- pokud druhému manželu nebo rodině bude po všech stránkách zajištěno obdobné bydlení (myšleno v porovnání s bydlením dosavadním)
- se souhlasem druhého manžela (který nedisponuje vlastnickým právem k obydlí).

A co děti (zletilé/nezletilé) těch se nikdo ptát nebude?

V této souvislosti je pak stěžejním, že udělený souhlas druhého manžela fakticky vyloučí i případné námitky ze strany dětí.

Pokud by k porušení zákona přeci jen došlo, pak se druhý manžel může dovolat neplatnosti takového právního jednání. Tedy druhý manžel se může dovolat i neplatnosti kupní smlouvy na věci nemovité.

Tip: Vzhledem ke shora uvedenému tak nezbyvá než doporučit, aby i u výlučných vlastníků bylo před uzavřením kupní smlouvy zjištěno, zda předmět koupě nespadá pod režim § 747 ObčZ. Jako ochranu kupující strany si lze představit minimálně prohlášení prodávající strany, že předmět koupě není využíván jako rodinné obydlí. Uvedené ujištění pak zajistí možnost kupující strany domáhat se ochrany její dobré víry. V optimálním případě si pak lze představit prohlášení manžela prodávající strany (které může být samotně vyhotovené a nemusí tak být součástí listiny obsahující kupní smlouvu), že předmět prodeje není používán jako rodinné obydlí v kombinaci s prohlášením, že i kdyby tomu tak bylo, uděluje se souhlas s uzavřením kupní smlouvy.



Vzor:

Prodávající strana prohlašuje a kupující stranu výslovně ujišťuje, že není v dispozici s předmětem koupě omezena ve smyslu § 747 ObčZ.

Zákaz zcizení a/nebo zatížení

§ 1761 NOZ výslovně upravuje možnost smluvně zřídit zákaz zcizení a/nebo zatížení, a to dokonce *i jako věcné právo*.

Pokud by sjednaný zákaz nebyl zřízen jako věcné právo, pak by působil jen mezi stranami (*inter partes*) – obligační závazek.

Zcizením se rozumí převod vlastnického práva k věci na základě právního jednání vlastníka věci. *Zatížením* se rozumí zřízení věcného práva k věci, zejména v podobě věcného břemene, zástavního práva, výměnku či předkupního práva.

Jeho využití?

- kombinace se Zástavním právem
- ale i s darovací smlouvou (např. na 10 let)

Nelze jen sám o sobě:

Zákaz je platný, pokud byl zřízen *na určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany*. Jinými slovy, je třeba vždy posuzovat i přiměřenost délky zřízeného zákazu zcizení a/nebo zatížení, a to ad hoc.

KN zapíše jen to co navrhnete, tj. zapisuje dle návrhu, nikoliv podle textu smlouvy. Co zapíše KN, když v KS budou 3 parcely, ale v Návrhu jen 2?

Tip: Pokud je v plánu zapsat nejdříve zástavní právo (spolu se zákazem zcizení a/nebo zatížení) a teprve následně převést vlastnické právo ve prospěch nového nabyvatele – což je standardní postup u tzv. hypoték – pak je nezbytné myslet na to, že sjednaný zákaz zcizení a zatížení musí obsahovat výjimku v podobě plánované kupní smlouvy. Jinak katastr nemovitostí vklad vlastnického práva dle následně uzavřené kupní smlouvy nepovolí, neboť bude v rozporu s již zapsaným zákazem zcizení a/nebo zatížení.

V praxi se dále často řeší, zda osoba, v jejíž prospěch je zákaz zcizení a/nebo zatížení zapsán v katastru nemovitostí, může dát souhlas s právním jednáním, které je v rozporu s předmětným zákazem. Nutno říct, že opět rozhodující bude formulace předmětného zákazu. Pokud se jako vzorové ujednání použije zákaz zatížení (dalším) zástavním právem, pak mohou vyvstat v podstatě dvě odlišné situace.



Bez souhlasu věřitele

První varianta bude spočívat v tom, že ze sjednaného zákazu bude výslovně vyplývat možnost zřízení dalšího zástavního práva na základě souhlasu věřitele (např. banky), resp. ujednání, že nedojde k sjednání dalšího zástavního práva *bez souhlasu věřitele*. Pak ke zřízení dalšího, nového zástavního práva postačí k návrhu na vklad zástavního práva přiložit souhlas věřitele (s úředně ověřeným podpisem, případně s obyčejným podpisem, má-li podepisující osoba v rámci katastru nemovitostí založený podpisový vzor). Jinými slovy, k zápisu dalšího zástavního práva nebude nezbytný předchozí výmaz (vkladem) zapsaného zákazu zcizení a/nebo zatížení. Nutno však podotknout, že zákaz zcizení a/nebo zatížení v takovémto případě zůstane i nadále aktivní – pro případ zápisu dalších zástavních práv, kdy opět bude nezbytné požádat věřitele o vydání nezbytného písemného souhlasu.

Vzor:

Závazce se zavazuje, že v době od uzavření této zástavní smlouvy až do zániku zástavního práva podle této zástavní smlouvy zástavu nezatíží zástavním právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu věřitele. Takto sjednaný zákaz se zřizuje jako věcné právo ve prospěch věřitele a vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

Druhá – komplikovanější – varianta bude spočívat v tom, že zákaz zatížení zástavním právem nebude počítat s možností vzniku dalšího zástavního práva na základě souhlasu věřitele, jemuž sjednaný zákaz svědčí. V takovémto případě však pro úspěšný zápis nového zástavního práva nezbude než zákaz zatížení zástavním právem vymazat (vkladem), což je samozřejmě časově a „papírově“ náročnější varianta.

Vzor:

Závazce se zavazuje, že v době od uzavření této zástavní smlouvy až do zániku zástavního práva podle této zástavní smlouvy zástavu nezatíží zástavním právem ve prospěch třetí osoby. Takto sjednaný zákaz se zřizuje jako věcné právo ve prospěch věřitele a vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

V obou shora uvedených případech pak nutno uvést, že se vlastník neobejde bez součinnosti věřitele. Proto nezbyvá než doporučit pečlivé pročtení podmínek navrženého zákazu, když zanedbání tohoto aspektu může vést ke značným průtahům (a problémům) spojeným např. s refinancováním úvěru zajištěného zástavním právem.



Kupující strana, nabytí vlastnického práva od nevlastníka

Ve vztahu ke straně kupující pak zákon předpokládá, že *půjde o osobu způsobilou nabytí vlastnické právo k předmětu koupě*, jakož i schopnou dostát svému závazku zaplatit sjednanou kupní cenu, neboť slovy zákona se kupující strana podpisem kupní smlouvy zavazuje, že *věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu*.

Omezení kupujícího

- předkupní práva (zákonná a smluvní)
- devizové předpisy
- SJM
- svéprávnost – soudně omezená
 - nezletilost
- jiná omezení (např. věc může být ve vlastnictví jen určené osoby – typicky vojenský materiál)

Z pohledu kupující strany bylo a je zásadní, zda může platně nabytí vlastnického práva k nemovité věci (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka (zapsaného však v katastru nemovitostí jakožto vlastník).

Základní teze: *nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má*

NOZ zavedl ochranu dobré víry nabyvatele ve skutečnosti zapsané ve veřejném seznamu (jako je katastr nemovitostí), pakliže k nabytí došlo za úplatu.

§ 984 NOZ fakticky vytváří zákonem aprobovanou možnost nabytí vlastnického práva k nemovité věci (evidované v katastru nemovitostí) od nevlastníka:

- nepravý vlastník zapsán na LV (obecně – ve veřejném seznamu)
- úplatný převod
- nabyvatel byl v dobré víře

S ohledem na praktickou využitelnost však upozorňujeme na to, že § 984 NOZ nabytí účinnosti až 1.1.2015. Níže je však rozebráno, že Nejvyšší soud tuto odloženou účinnost (tj. období mezi 1.1.2014 a 1.1.2015) překonal svým rozsudkem 31 Cdo 353/2016.

POZOR: Zákonná úprava obsažená v § 1109 a násl. NOZ nesoucí označení „nabytí vlastnického práva od neoprávněného“ *není použitelná* pro nemovité věci evidované v katastru nemovitostí.

Dobrověrný nabyvatel za OZ

V první řadě nutno podotknout, že v této otázce řadu let docházelo k vnitřně nejednotné rozhodovací praxi NS, a následně i k rozkolu mezi NS a ÚS.



Zajímavost: Z rozsudku Nejvyššího soudu 31 Cdo 353/2016 jednoznačně vyplývá, že i podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, resp. do 31. 12. 2014 (k tomu srov. § 3064 NOZ) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

Předmět prodeje/koupě

Předmět prodeje musí být v rámci kupní smlouvy vždy popsán určitě a srozumitelně.

Co je platné podle NOZu, nemusí stačit podle NKZ:

Tip: Pro případ, že trváte na soudním přezkumu, můžete mimo jiné argumentovat rozhodnutím Nejvyššího soudu 21 Cdo 5171/2009. V něm se konstatuje, že jestliže listina, jež má být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, neobsahuje označení nemovitosti v souladu s platným katastrálním zákonem, tak to (automaticky) nemá za následek neplatnost právního úkonu (jednání), jestliže lze výkladem projevu vůle dospět bez pochybností k závěru, jakých nemovitostí se právní úkon (jednání) týká. Uvedený závěr však bude aplikován tzv. případ od případu.

Jako příklad lze uvést popis smyšleného rodinného domu se souvisejícími pozemky – kdy si účastníci v kupní smlouvě uvedou, že předmětem prodeje je „rodinný dům na adrese Dlouhá č. p. XX, Lovosice, spolu se stavební parcelou a související zahradou“, což je z pohledu účastníků jednoznačný a nezaměnitelný popis nemovitostí, namísto toho, aby bylo (ve smyslu zápisu v katastru nemovitostí, resp. ve smyslu shora uvedeného zákona o katastru nemovitostí) uvedeno, že předmětem prodeje bude pozemek parc. st. č. XYZ/X, k. ú. Lovosice (případně s uvedením toho, že součástí tohoto pozemku je budova č. p. XX, v části obce Lovosice-Město) a dále i pozemek parc. č. XYZ/, k. ú. Lovosice.

K identifikaci pozemku: V praxi se často neřeší, zda předmětem převodu je pozemek či parcela. Přitom správně by mělo být uvedeno, že předmětem je pozemek, označený parcelním číslem. Faktem je ale to, že i kdyby v kupní smlouvě na nemovité věci bylo nesprávně uvedeno, že předmětem je „parcela číslo ...“, namísto správného „pozemek parcelní číslo...“, nemělo by to mít vliv ani na určitost popisu předmětu koupě.

Ve vztahu k identifikaci pozemku je dále podstatné, že ze žádného právního předpisu nevyplyvá povinnost uvádět výměru a druh pozemku, byť se mezi laickou veřejností traduje opak. § 2129 odst. 1 NOZ



Tip: Je tak jasné, že uvedení výměry pozemku v rámci kupní smlouvy na nemovité věci bude vyžadováno stranou kupující, která bude touto cestou chtít mít možnost domáhat se slevy z kupní ceny, pokud by bylo zjištěno, že skutečná výměra je menší než výměra udávaná prodávající stranou.

Naopak prodávající strana se logicky snaží o to, aby výměra pozemku v kupní smlouvě uvedena nebyla.

Méně bývá v praxi více

Z pohledu zákona tak pro identifikaci pozemku zásadně postačí uvedení parcelního čísla (u pozemku, který je evidován ve dvojí číselné řadě navíc s uvedením, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu) a přesné označení katastrálního území.

Nepovinné údaje, jako je např. druh pozemku, avšak v takovémto případě je třeba dbát na přesné uvedení takového „dobrovolného“, resp. nadbytečného údaje. Uvedení „nadbytečného“ identifikačního údaje je v rámci kupní smlouvy samozřejmě možné, avšak musí jít o údaj odpovídající stavu zápisu v katastru nemovitostí, když v opačném může dojít k zamítnutí návrhu na vklad, s poukazem na rozdílné (chybné) označení nemovité věci oproti stavu zapsanému v katastru nemovitostí (buť pouze v části týkající se tzv. nepovinného údaje).

Vzor:

Pozemek parc. č. 129, katastrální území Litoměřice

U pozemků evidovaných dle dřívější pozemkové evidence je pak nezbytné uvést, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru (tedy PK), přidělového operátu, případně scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, případně názvu původního katastrálního území, pokud byl dotčen změnou hranice katastrálního území.

Vzor:

Pozemek evidovaný v pozemkovém katastru (PK) pod parc. č. 1250, dříve se nacházející v katastrálním území Svěpravice, nyní v katastrálním území Horní Počernice, obec Praha.

K identifikaci budov: Ve vztahu k identifikaci budov v první řadě považujeme za důležité upozornit na rozdíly mezi termíny „budova“, „dům“ a „stavba“. V obecné rovině lze zkonstatovat, že platí, že každá budova a každý dům jsou stavbami, avšak každá stavba není budovou či domem.

Budovou se pak rozumí *nadzemní stavba* (tj. ne např. metro), spojená se zemí pevným základem (tj. ne např. mobilhome), prostorově soustředěná (tj. ne např. labyrint), převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (tj. ne např. zastávka tramvaje či chladicí věže).



Dům

Občanský zákoník dále nedefinuje ani termín dům. V tomto směru se však zřejmě vychází z definice termínu dům, obsažené v zákoně o vlastnictví bytů, a sice že jde o budovu (jakožto druh trvalé stavby), v rámci které byly vymezeny nejméně dvě bytové jednotky.

Stavba

Na rozdíl od domu a budovy však občanský zákoník již obsahuje definici stavby (byť pouze částečnou) – viz § 506 NOZ. Exaktnější definici obsahuje stavební zákon, z něhož vyplývá, že stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

V první řadě je nezbytné zjistit, zda budova je součástí pozemku (či práva stavby) či nikoliv.

Ve vztahu k variantě, že budova není součástí pozemku (či práva stavby), je třeba uvést číslo popisné nebo číslo evidenční budovy, pokud ani jedno z nich nebylo přiděleno, pak je třeba uvést, že se jedná o budovu bez č. p./č. e. (samozřejmě pokud je vůbec zapsaná v katastru nemovitostí, neboť mnohdy se jedná o tzv. drobné stavby či o příslušenství k tzv. stavbám hlavním).

U budov bez č. p./č. e. se název části obce neeviduje, za to je třeba uvést způsob využití (např. garáž).

V případě, že budova má přidělené č. p. nebo č. e. je dále třeba uvést označení části obce, v rámci které se nachází, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.

POZOR: Ona odlišnost v označení části obce a katastrálního území pak může spočívat i pouze ve zdánlivé drobnosti – např. pokud název katastrálního území je „Kolín“ a název části obce je „Kolín VI“. V případě, že není dána jistota o tom, zda se názvy části obce a katastrálního území shodují, pak je namístě označení části obce z preventivních důvodů do kupní smlouvy uvést (samozřejmě ve správném znění – dle aktuálního listu vlastnictví).

Vzor:

Budova č. p. 124, v části obce Kolín VI, nacházející se na pozemku parc. č. 200, katastrální území Kolín

Budova bez č. p./č. e., způsob využití: garáž, nacházející se na pozemku parc. č. 201, katastrální území Kolín



Pokud je *budova součástí pozemku*, pak plně postačí pouze uvést označení předmětného pozemku. Nic však nebrání účastníkům kupní smlouvy uvést, že součástí pozemku je i konkrétní budova. V takovém případě však budova musí být popsána ve smyslu shora uvedeného.

Vzor:

*Pozemek parc. č. 200, katastrální území Kolín,
případně:*

*Pozemek parc. č. 200, katastrální území Kolín, jehož součástí je budova č. p. 124,
v části obce Kolín VI*

Stará a Nová jednotka

Co se jednotek týče, zde je rozhodující právní režim jednotky, tedy zda byla tzv. vyčleněna ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, či naopak již v režimu NOZ.

LV: „Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.“), tak i typu jednotky, kde je uvedeno „byt. z.“.

Vzor:

*Jednotka (byt) číslo _____ umístěná v ____ nadzemním podlaží budovy č. p. _____, část obce _____, post. na pozemku parcelní číslo _____, katastrální území _____ (dále jen samostatně jako „bytová jednotka“) a
k jednotce náležející ideální spoluvlastnický podíl o velikosti _____ vzhledem k celku ke společným částem budovy č. p. _____, část obce _____, post. na pozemku parcelní číslo _____, katastrální území _____ a
k jednotce náležející ideální spoluvlastnický podíl o velikosti _____ vzhledem k celku na pozemku parc. č. _____, katastrální území _____,*

Pokud naopak na jednotku již dopadá režim NOZ, pak nově je automatické, že jednotka (již výslovně označená jakožto věc nemovitá) zahrnuje jak byt jako prostorově oddělenou část domu, tak i podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (viz § 1159 NOZ). Jinými slovy, již není nutné v rámci popisu jednotky uvádět i podíl na společných částech budovy či pozemku, když tento podíl/y jsou nerozlučně spjatý s jednotkou.

Vzor:

*Jednotka (byt) č. _____, která je vymezena v ____ nadzemním podlaží budovy č. p. _____, v části obce _____, přičemž budova č. p. _____ je postavena na pozemku p. č. _____ katastrální území _____, a tato není součástí pozemku ani práva stavby,
případně
Jednotka (byt) č. _____, která je vymezena v ____ nadzemním podlaží budovy č. p. _____*



_____, v části obce _____, přičemž budova je postavena na pozemku p. č. _____ katastrální území _____, a je součástí tohoto pozemku p. č. _____, případně
Jednotka (byt) č. _____, která je vymezena v _____. nadzemním podlaží budovy č. p. _____, v části obce _____, přičemž budova č. p. _____ je součástí práva stavby, zřízeného k pozemku p. č. _____, katastrální území _____

I tak však mohou v praxi vyvstat problémy, zejména co se týče ideálních podílů na samostatných pozemcích, sloužících k užívání spolu s domem (ve kterém se nachází předmětná jednotka), např.:

- předzahrádka
 - zpevněnou plochu k parkování
 - přístupová komunikace
- Z pohledu občanského zákoníku totiž ideální spoluvlastnické podíly na těchto nemovitých věcech nespádají pod ono shora uvedené vymezení jednotky. Při převodu jednotky je tak – obdobně jako u jednotek vymezených v režimu zákona o vlastnictví bytů – třeba na tento aspekt myslet. V tomto směru však oproti předchozí úpravě občanský zákoník přichází s „pomůckou“ v podobě institutu přídatného spoluvlastnictví (viz § 1223 NOZ).

POZOR: K nově koncipovaným jednotkám pak autoři upozorňují na § 1185 NOZ. Uvedené ustanovení totiž nově připouští možnost *vyloučení nabytí jednotky do podílového spoluvlastnictví* (např. jak to bývá častým případem – druha a družky). K vyloučení možnosti existence podílového spoluvlastnictví k jednotce může dojít zejména v rámci prohlášení vlastníka nebo ve smlouvě o výstavbě nebo dále např. v dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, či v rámci jiného právního jednání, na jehož základě došlo ke vzniku jednotek jakožto samostatných nemovitých věcí. Pak je ovšem v praxi nezbytné si vždy ověřit, zda v rámci takového právního ujednání neexistuje ona (možná) zákonná limitace existence podílového spoluvlastnictví k jednotce.

Se stáním (může) být problém

garážových stání v rámci domů. Garážové stání totiž není samostatnou jednotkou, a to ani v právním, ani ve stavebním smyslu slova. Fakticky totiž jde o část nebytové jednotky, která je nejčastěji oddělena označením na zemi, podobně jako u běžných parkovacích míst. Pokud se tedy v rámci jedné nebytové jednotky nacházejí nejméně dvě garážová stání (v tomto směru pak nutno vycházet z právního jednání, ze kterého jednotka vznikla – např. z tzv. prohlášení vlastníka), pak již na ně nelze nahlížet jako na samostatné jednotky (s využitím jakožto garáž). Právně pak takováto stání nemohou být označena jako předměty prodeje. K tomu viz i rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Odo 1100/2016, ze kterého vyplývá, že garážové stání, které není jednotkou, není způsobilé být předmětem samostatného vlastnického práva).



Na místo toho jsou garážová stání v kupních smlouvách označována jako ideální spoluvlastnické podíly na nebytové jednotce, v rámci které se nacházejí. Přičemž s každým podílem je pak spjato (např. dle prohlášení vlastníka či dle dohody podílových spoluvlastníků) právo užívat konkrétně označené (nejčastěji číslem) garážové stání.

Vzor:

– spoluvlastnický podíl o velikosti $1/20$ vzhledem k celku na jednotce č. 1000/10 (garáž), dále jen jako „jednotka“, umístěné v budově číslo evidenční 1000, část obce Předměstí, postavené na pozemku parcelní číslo 222/100, katastrální území Litoměřice (jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů), dále jen jako „spoluvlastnický podíl na jednotce“

– ke spoluvlastnickému podílu na jednotce náležející spoluvlastnický podíl na společných částech budovy číslo evidenční 1000, část obce Předměstí, postavené na pozemku parcelní číslo 222/100, katastrální území Litoměřice, a to o velikosti $1/20$ z $10/22222$ vzhledem k celku,

– ke spoluvlastnickému podílu na jednotce náležející spoluvlastnický podíl na pozemku parcelní číslo 222/100, katastrální území Litoměřice, a to o velikosti $1/20$ z $10/22222$ vzhledem k celku,

případně s dovětkem, že:

Spoluvlastnický podíl na jednotce a k němu náležející spoluvlastnický podíl na společných částech shora uvedené budovy a spoluvlastnický podíl na shora uvedeném pozemku bude dále označován jen jako „předmět koupě“. Vlastnictví předmětu koupě, jak byl popsán shora, odpovídá právo užívat jedno garážové stání pod pořadovým číslem 6.

Údaj o obci a číslo LV *není nutné* v rámci popisu konkrétní nemovité věci uvádět ani označení obce, ve které se nachází, a ani číslo listu vlastnictví, v rámci kterého je předmětná nemovitá věc zapsána.

Plná moc

Generální (všeobecná): „zmocnitel zmocňuje zmocněnce k tomu, aby jej zastupoval ve všech věcech, jednáních a řízeních, zejména pak aby uzavíral smlouvy a dohody týkající se nemovitých věcí zmocnitele, včetně jejich zcizování a zatěžování (tj. prodej, darování, pronájem, zřizování věcných břemen/služebností, zástavního práva apod.), a aby zmocnitele zastupoval v příslušných navazujících řízeních, zejména v řízení o vkladu práv do katastru nemovitostí“.

Speciální PM: „v případě prodeje shora uvedených nemovitých věcí však musí prodejní cena činit minimálně XXXX Kč s tím, že tato musí být (bez výjimek) v plné výši poukázána na bankovní účet zmocnitele č. XXXXX“.



Bez peněz to není kupní smlouva

§ 2079 NOZ lze konstatovat, že u kupní smlouvy je vždy dán (nezbytný) pojmový znak spočívající v její úplatnosti.

Sjednání výše kupní ceny (včetně její splatnosti) je plně v dispozici smluvních stran. Ve vztahu k nemovitým věcem neexistuje cenová – tabulková – regulace, která by regulovala minimální či maximální výši kupních cen, ale:

Neúměrné zkrácení

§1793 NOZ: Slovy zákona se za neúměrné zkrácení považuje situace, kdy se strany zaváží k vzájemnému plnění, a přitom plnění jedné ze stran je v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana. Uvedený hrubý nepoměr může být dán i nepřiměřeně nízkou kupní cenou. V takovémto případě může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. S ohledem na komentáře a na prvorepublikové právo lze dojít ke zjednodušenému závěru, že onen hrubý nepoměr bude dán za situace, kdy se kupní cena nebude rovnat ani polovině ceny tržní (jinak řečeno, půjde o tzv. zkrácení přes půlku).

§1796 NOZ: Lichva je nově (vedle trestního práva) definována i v NOZ. Nutno však podotknout, že i před účinností občanského zákoníku existovala poměrně bohatá judikatura Nejvyššího soudu k problematice tzv. lichevních smluv. Aktuální právní úprava však zvyšuje ochranu slabších smluvních stran, když výslovně uvádí, že neplatná bude každá smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru. Při určitém zjednodušení lze konstatovat, že institut lichvy je „nadstavbou“ institutu neúměrného zkrácení, kdy vedle hrubého nepoměru vzájemných plnění je navíc vyžadováno i ono zneužití tísně, nezkušenosti, atd. druhé smluvní strany. Pak je logické, že u lichvy zákonodárce rovnou konstatuje neplatnost takovéto smlouvy, na rozdíl od neúměrného zkrácení, u něhož je možná náprava dorovnáním ceny obvyklé.

Povinnosti prodávající strany

- povinnosti zákonné
 - §3/2 NOZ, smlouvy/sliby se mají plnit
 - poctivost (faktické a právní vady) x §4 NOZ průměrná opatrnost
 - § 2084 NOZ informační povinnost se váže na §6 Poctivost
- povinnosti smluvní



Zajímavost: Co se rozumí průměrným rozumem:

„Nemá se tím na mysli skutečný, empirický průměr, který v zásadě odpovídá inteligenčnímu kvocientu 100. Obecně lze říci, že jde o osobu schopnou porozumět běžnému psanému textu a způsobilou zvážit dopady běžného právního jednání (jako je prodej majetku či přijetí půjčky) na její postavení v běžném časovém horizontu; ten zákonodárce na jiném místě (§ 2000) vymezuje dobou deseti let“ (Pelikánová, Pelikán 2012).

Informační povinnost

Ke splnění této zákonné informační povinnosti postačí jednostranné ústní jednání adresované straně kupující. Doporučit písemnou formu (spolu s jasným důkazem o doručení straně kupující), neboť by jinak pro stranu prodávající mohl vyvstat problém v rámci dokazování splnění zákonné informační povinnosti.

§ 2103 NOZ – „zrcadlově obrácená“ povinnost kupující strany vytknout prodávající straně všechny vady, které kupující strana musela rozpoznat (při vynaložení obvyklé pozornosti) již při uzavření smlouvy. V opačném případě pak kupující strana ztrácí možnost namítnout existenci takovýchto vad následně.

POZOR případné vědomé porušení informační povinnosti stranou prodávající by mělo mít za následek to, že kupující strana bude *zřejmě* moci uplatnit vady, které by jinak uplatnit nemohla, neboť již promeškala lhůtu dle § 2103 ObčZ. Jinými slovy, prokázané vědomé porušení informační povinnosti prodávající strany by mělo „změkčit“ dopad § 2103 ObčZ na kupující stranu pro případ nikoliv včasného uplatnění předmětné vědomě „zamlčené“ vady.

Obecná informační povinnost x Výslovné ujištění

Prosté „zamlčení vady“ x prodávající strana výslovně ubezpečí kupující stranu o tom, že předmět koupě je bez vad, či dokonce – za použití lsi – určitou vadu zastře. V takovémto případě totiž je již zcela bez debat, že kupující strana bude moci i shora uvedené „zjevné“ vady uplatnit i později než při uzavření kupní smlouvy (viz § 2103 větu druhou NOZ).

Předání předmětu koupě a dokladů

§ 2079 + §2087 NOZ věc, *jakož i doklady, které se k věci vztahují*).

Doklady potřebné *k převzetí a užívání věci* (kolaudační rozhodnutí, projektovou dokumentaci, případně dokumentaci skutečného provedení stavby atd.

Součinnost

Tato povinnost sice explicitně nevyplývá ze zákona, avšak je jednoznačné, že bez poskytnutí součinnosti ze strany prodávajícího si stěží lze představit, že dojde k naplnění předmětu kupní smlouvy. V kupních smlouvách je tato povinnost specifikována, a to např. i z ryze praktických důvodů.



Jako příklad lze uvést povinnost prodávající strany umožnit prohlídku předmětu prodeje *i po uzavření kupní smlouvy* (např. za účelem návštěvy stavebního inženýra, který bude zpracovávat projektovou dokumentaci pro plánovanou rekonstrukci předmětu koupě kupující stranou). Jako vhodné se jeví upravit si, s jakým časovým předstihem by kupující strana měla za tímto účelem zkontaktovat prodávající stranu.

Vzor:

„Prodávající se zavazuje umožnit kupujícímu prohlídku předmětných nemovitostí, a to opakovaně a za účasti třetích osob, to vše na základě předchozí výzvy kupujícího (postačí, když tato výzva bude kupujícím učiněna 1 den dopředu formou sms či e-mailu).“

POZOR: Jako zvláštní formu dohodnuté součinnosti pak lze zřejmě uvést i případný smluvní závazek prodávající strany zřídit zástavní právo ve prospěch úvěrující banky (či případně jiného subjektu), který bude poskytovat kupující straně formou úvěru či zápůjčky kupní cenu či její část. To vše ještě před převodem vlastnického práva k předmětu prodeje, tj. ještě v době, kdy prodávající strana je vlastníkem předmětu prodeje.

Zřízení zástavního práva ze strany stávajícího vlastníka (ještě před převodem vlastnického práva) je z pohledu strany prodávající značně rizikové, neboť se může stát:

- dojde k zápisu zástavního práva (zřízeného ve prospěch věřitele kupující strany)
- nedojde k převodu vlastnického práva k předmětu prodeje ve prospěch strany kupující (např. z důvodu chyby v kupní smlouvě s tím, že uzavření nové kupní smlouvy není možné, neboť v mezidobí došlo k úmrtí strany kupující), přičemž podmínkou pro uvolnění kupní ceny (z úschovy) je právě převod vlastnického práva ve prospěch strany kupující.

Povinnosti kupující strany

- i tady §6 poctivost
- zaplacení kupní ceny (§2079 + §2118 NOZ)
- převzetí předmětu koupě

Důsledky ujednání o době odevzdání/převzetí nemovité věci

§ 2130 NOZ pokud není sjednáno, uplatní se princip, že by k předání mělo dojít v den, kdy dochází k převodu vlastnického práva (což je princip vycházející z úpravy kupní smlouvy k věcem movitým).

Den předání pak může být sjednán jak před nabytím vlastnického práva kupující stranou, tak i po jeho nabytí.



Od takto ujednané doby převzetí pak kupující straně náleží plody a užitky nemovité věci. Od takto ujednané doby pak zároveň na kupující stranu přejde i nebezpečí škody, ruku v ruce s počátkem běhu odpovědnosti prodávající strany za případné skryté vady v rámci stavby s pevným základem, je-li předmětem prodeje.

POZOR: Od ujednané doby pro převzetí nastanou všechny shora uvedené následky (tj. zejména na jedné straně nárok na plody a užitky nemovité věci, na straně druhé nebezpečí škody na ní) bez ohledu na to, zda fakticky došlo k ujednanému předání/převzetí nemovité věci. Uvedený, pro praxi podstatný závěr, pak vyplývá ze skutečnosti, že zákon váže oba shora uvedené následky výlučně k době „ujednané“, bez vazby na faktické předání nemovité věci.

Převod vlastnického práva k nemovité věci a vybrané otázky s tímto související

převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu – intabulační princip.

Nabytí vlastnického práva k nemovité věci (evidované v katastru nemovitostí) je tak fakticky „dvojstupňové“:

- platná a účinná kupní smlouva (titul)
- vkladového řízení (modus).

V tomto směru lze odkázat na výstižné rozhodnutí Nejvyššího soudu 30 Cdo 4314/2011, ze kterého vyplývá následující shrnutí: *„Smlouva o převodu nemovitosti (např. kupní smlouva) směřující k převodu vlastnického práva je pouze právním důvodem jeho převodu, avšak sama jeho převod nezpůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad (tzv. intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí; z tohoto důvodu je proto nezbytné rozlišovat závazkově právní účinky smlouvy od jejích účinků věcně právních.“*

POZOR: V praxi může vyvstat situace, že nemovitá věc, která má být (povinně) v katastru nemovitostí evidována, tam reálně zapsána není. V takovémto případě je v první řadě třeba takovouto nemovitou věc do katastru nemovitostí zapsat a teprve poté (či případně tzv. souběžně) převést takto zapsané vlastnické právo ve prospěch nového nabyvatele. K tomu viz rozhodnutí i Nejvyššího soudu 29 Cdo 3376/2008: *„Podléhá-li vlastnické právo ke stavbě zápisu do katastru nemovitostí, lze toto právo nabýt v případě jeho převodu kupní smlouvou toliko vkladem do katastru nemovitostí bez ohledu na okolnost, zda je (či v rozporu s právními předpisy) není stavba v době uzavření kupní smlouvy evidována v katastru nemovitostí.“*



Ještě taková perlička.

„platnost smlouvy nastává dnem podpisu smluvních stran, její účinnost pak vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí“

Každá kupní smlouva předložená k zavkládání musí být ke dni podání návrhu na vklad jak platná, tak i účinná (neboli funkční), ale není to tak hrozné – věcí se totiž zabýval až Ústavní soud, který došel k závěru, že takovéto ujednání nemá charakter odkládací podmínky, nýbrž jde toliko o nemístně použitou parafrázi úpravy vztahující se k převodu vlastnického práva k nemovitým věcem I. ÚS 331/98.

Přesto není namístě užívat shora uvedenou formulaci. Správná formulace – pro případ, že odkládací podmínka sjednána být nemá – zní: *„platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem jejího uzavření“*.

Kolize více kupních smluv

prodávající strana paralelně uzavře několik kupních smluv vztahujících se k prodeji jí vlastněných nemovitých věcí, nejčastěji s cílem podvodně získat místo jedné kupní ceny, hned několik... *která z kupujících stran se stane vlastníkem předmětných nemovitých věcí?*

§ 1100 odst. 2 NOZ zvítězí ten z kupujících, který jako první doručí na katastr nemovitostí perfektní návrh na vklad a kupní smlouvu, a to bez ohledu na to, zda kupní smlouvu uzavřel jako první či poslední + takovýto kupující musí být zároveň v dobré víře.

Vybrané specifické aspekty odpovědnosti za vady při prodeji nemovitých věcí

- vady právní
- vady faktické

Vady faktické u pozemku

- výměra pozemku
- kontaminace

Skryté vady v rámci staveb.

§ 2129 NOZ - vztahovat pouze k (skrytým) vadám, které kupující strana nemohla rozpoznat při běžné prohlídce stavby.

Zjevné vady

Je-li vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy, jde k tíži nabyvatele. Pokud však prodávající strana:

- vadu listivě zastřela nebo
- pokud výslovně ujistila kupující stranu, že stavba takovou vadu nemá nebo že je vůbec bez vad,



pak ponese odpovědnost za předmětnou vadu bez ohledu na to, zda byla nápadná či zřejmá již při uzavření kupní smlouvy či nikoli.

Naopak, prodávající strana *neponese* odpovědnost za vady (ať již skryté, či zjevné), o kterých kupující stranu výslovně před uzavřením kupní smlouvy informovala.

Odpovědnost prodávajícího

Odpovědnost prodávající strany za skryté vady stavby je dána po dobu pěti let od nabytí vlastnického práva k předmětné stavbě. *Jde však o úpravu dispoziční, a tudíž smluvní strany si mohou ujednat i jiný počátek pro běh předmětné pětileté lhůty.*

V praxi se tak lze setkat s ujednáním o tom, že počátek této lhůty je sjednán ke dni přechodu nebezpečí k předmětu koupě. Při posouzení otázky, zda určitá vada byla/nebyla včas vytknuta, je tak nezbytné prostudovat i nabývací titul.

Oznámení konkrétní vady prodávající straně, a to buď označením vady, nebo oznámením, jak se tato vada projevuje.

Pokud se tomu tak včas nestalo, platí, že soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Je tedy jasné uvedeno, že předmětná pětiletá lhůta se fakticky chová jako lhůta promlčecí, a tedy nikoliv jako lhůta prekluzivní. Tedy i v případě marného uplynutí této pětileté lhůty sice může kupující strana uplatnit nárok z titulu reklamace konkrétní skryté vady, avšak pokud prodávající vznese námitku uplynutí zákonné pětileté lhůty, pak nárok z titulu uplatněné vady nemůže být soudem přiznán.

Smluvní vyloučení odpovědnosti

vyloučení své zákonné odpovědnosti za vady stavby *oproti snížení požadované kupní ceny*. Takovýto požadavek je pak veskrze logický např. u tzv. „zdeděné“ stavby, u které prodávající strana nemůže mít jistotu o jejím stavu, resp. o jejích konstrukčních vlastnostech.

Jak to právně vyřešit?

Chybně: „jak stojí a leží“ – ale pozor „úhrnkem“. Pokud se totiž něco převádí úhrnkem, tak se předmětné věci nerozlišují individuálně a ani druhově. *Tato varianta je tedy vyloučena u věcí nemovitých či jejich součástí.* V tomto směru lze ostatně odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu 33 Cdo 1430/2010, jehož závěry jsou použitelné i při aplikaci § 1918 NOZZ a ze kterého vyplývá, že: *„Doložka o prodeji ‚jak stojí a leží‘ v kupní smlouvě, jíž je převáděno vlastnické právo k nemovitostem, je pro posouzení odpovědnosti prodávajícího za vady věci bezpředmětná... Dopad doložky o prodeji ‚jak stojí a leží‘ na odpovědnost za vady při převodu věcí individuálně určených je vyloučen.“*



Správně: § 1916 větě druhé NOZ. Tedy občanský zákoník vzdání se práva z vadného plnění (i k individuálně určeným nemovitým věcem) připouští, jinak by stěžejí upravoval, jakou formu má takovéto právní jednání mít. Požadavek na písemnou formu je pak logický, když takovéto vzdání se práva musí být doložitelné, už kvůli požadavku na právní jistotu smluvních stran.

Vzor:

Kupující zcela dobrovolně a bez nátlaku prohlašuje ve smyslu § 1916 ObčZ, že se vzdává všech svých práv z titulu případných faktických skrytých vad, které předmět koupě může mít ke dni předání/převzetí tohoto a tedy, že všechny případné skryté vady předmětu koupě půjdou k tíži kupujícího.

Nároky z odpovědnosti

§ 2129 + §2099 a násl.

- nepodstatných porušení kupní smlouvy (mezi která se zajisté budou řadit běžné vady, jež nemají podstatný vliv na možnost užívat předmět koupě) bude kupující strana mít právo volby mezi odstraněním vady nebo odpovídající slevou z kupní ceny.
- zásadní vady pak bude mít kupující strana rovněž právo odstoupit od kupní smlouvy.

Odpovědnost/záruka

Odpovědnost za vady je totiž vztažena pouze ke skrytým vadám, které prokazatelně existovaly ke dni, od kterého počala běžet zákonem stanovená lhůta pro reklamaci skrytých vad.

Kdežto u *záruky* – řekněme, že byla sjednána záruka v délce 5 let – je zcela jedno, zda uvedená vada existovala ihned na začátku či zda vyvstala až v průběhu pátého roku trvání záruční lhůty § 2133 a násl. NOZ.

Jinými slovy, odpovědnost za vady je z pohledu kupující strany méně příznivá než záruka, když bude na straně kupující, aby prokázala existenci vady k počátku běhu zákonem stanovené lhůty.

Vady právní

V rámci zákonné úpravy kupní smlouvy není obsažena problematika právních vad, jen obecná úprava v § 1914 a násl. NOZ, *pokud k němu uplatňuje právo třetí osoba*, ledaže o takovém omezení nabyvatel věděl nebo musel vědět.

Jinými slovy, je jasné, že kupující strana může uplatňovat (podobně jako u vad faktických) jen „skryté“ právní vady, o kterých kupující strana nevěděla a ani nemohla vědět. Zajisté tak nebude možné uplatňovat právní vady, které jsou patrné



z listu vlastnictví, na němž je zapsán předmět koupě. Uvedený závěr pak ostatně potvrzuje i § 1107 NOZ, kde se uvádí, že *kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu.*

V praxi si jako příklad skryté právní vady, o které kupující strana nemohla vědět, lze představit např. existenci nájemní smlouvy k předmětu koupě, přičemž předmět koupě nejevil (ani v rámci opakovaných prohlídek) známky toho, že by byl jakkoliv užíván třetí osobou.

Vzor:

Prodávající strana prohlašuje a výslovně ujišťuje kupující stranu, že:

- *že žádná osoba nemá na základě smlouvy nájemní, smlouvy podnájemní či z jakéhokoliv jiného smluvního vztahu nebo právního titulu právo do předmětu koupě vstupovat či se v něm zdržovat, či jej jakkoliv jinak užívat, a to ani zčásti,*
- *že na předmětu koupě nevážnou žádná zástavní práva (s výjimkou zástavního práva ve prospěch úvěrující banky kupující strany zřízeného na základě smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené prodávající stranou před uzavřením této smlouvy k zajištění závazku kupující strany z titulu úvěru poskytnutého jí úvěrující bankou za účelem úhrady části kupní ceny dle této smlouvy), služebnosti, dluhy a jiné povinnosti,*
- *že neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k předmětu koupě,*
- *že mezi prodávající stranou a žádnou třetí osobou neexistují žádné nevyřízené žaloby, spory, nároky nebo požadavky týkající se předmětu koupě.*

Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě

§ 2132 až 2157 NOZ, přičemž se budeme zabývat jen:

Výhrada vlastnického práva

„podmínka“, která musí být kupující stranou splněna, přičemž až následně po splnění takové podmínky se kupující strana stane vlastníkem nemovité věci. Zákon pak předpokládá, že touto podmínkou bude úplné zaplacení kupní ceny (slovy zákona *vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny*). Onou podmínkou však může být i splnění jiného závazku stranou kupující, dokonce i závazku přímo nesouvisejícího s kupní smlouvou na nemovité věci (např. v podobě úhrady dluhu kupující strany z úvěrové smlouvy, uzavřené mezi stejnými smluvními stranami).

Vzor:

Smluvní strany tímto sjednávají, že kupující strana se stane vlastníkem předmětu koupě (a jeho příslušenství) teprve úplným zaplacením kupní ceny za podmínek sjednaných v této smlouvě. Nebezpečí škody na předmětu koupě (a jeho příslušenství) však přechází na kupující stranu okamžikem jeho převzetí.



Splátky

Je-li nabytí vlastnického práva kupujícím podmíněno zaplacením kupní ceny ve splátkách, nezakládá prodlení kupujícího se splátkou nepřesahující desetinu kupní ceny samo o sobě právo prodávajícího od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení věci, pokud kupující splátku zaplatí nejpozději v době splatnosti následující splátky a společně s ní.

Tip: Z pohledu prodávající strany tak nelze než doporučit, aby každá ze sjednaných splátek byla vyšší než jedna desetina z celkové kupní ceny, což zaručí prodávající straně možnost odstoupit od kupní smlouvy ihned poté, co se kupující dostane do prodlení s úhradou kterékoli ze splatných splátek.

Nezaplacení kupní ceny

Zajisté nic nebrání prodávající straně žalovat na zaplacení kupní ceny s tím, že v takovémto případě však prodávající strana nemůže nárokovat navrácení samotného předmětu prodeje.

Druhou variantou pak bude odstoupení od kupní smlouvy, což povede ke zrušení kupní smlouvy, a tudíž prodávající strana bude moci nárokovat navrácení předmětu prodeje, *nikoliv však zaplacení kupní ceny*.

K případné kolizi těchto dvou možných postupů pak lze uvést, že uplatnění jednoho z těchto práv vylučuje uplatnění druhého. Nicméně prodávající strana, která nejprve žalovala na zaplacení kupní ceny, může takto provedenou volbu změnit a poté uplatnit právo na vydání věci. V obráceném pořadí změna volby možná není.

Odkládací podmínka/výhrada vlastnického práva

Výhradu vlastnického práva (ve smyslu sjednané „podmínky“) musíme odlišit od odkládací podmínky (např. ve znění „smlouva nabude účinnosti řádným uhrazením celé kupní ceny“), když by se na první pohled mohlo zdát, že se fakticky jedná o stejné instituty. Opak je však pravdou.

Zásadní rozdíl mezi těmito instituty spočívá totiž v tom, že sjednání odkládací podmínky má za následek to, že kupní smlouva vůbec nenabude *účinnosti*, tj. bude sice platná, avšak *nikoliv účinná*.

Kdežto u sjednané výhrady vlastnictví kupní smlouva bude platná a účinná s tím, že straně prodávající vznikne povinnost odevzdat předmět prodeje, avšak nevznikne jí povinnost umožnit kupující straně nabytí vlastnického práva (k tomu viz shora problematiku povinností smluvních stran) a straně kupující vznikne povinnost uhradit kupní cenu a zároveň převzít předmět koupě (přičemž k převzetí se bude vázat mimo jiné i přechod nebezpečí škody, o čemž bylo pojednáno rovněž výše).



Institut výhrady vlastnického práva tak reálně umožňuje kupující straně rovněž začít užívat předmět koupě, přestože k němu doposud kupující strana nenabyla vlastnického práva. Do jisté míry se tak dá říct, že výhrada vlastnického práva je kvalifikovaným mezistupněm mezi platnou a účinnou kupní smlouvou a nabytím vlastnického práva k předmětu prodeje na základě této.

Z pohledu zápisu v katastru nemovitostí pak platí, že kupní smlouva s (nesplněnou) odkládací podmínkou nemůže být podkladem pro vkladové řízení, když tímto může být pouze platná a účinná smlouva (o čemž bylo pojednáno výše).

Zápis výhrady do KN

Kupní smlouva, ve vztahu ke které byla sjednána výhrada vlastnického práva, může být podkladem pro vkladové řízení, *byť sjednaná výhrada (nejčastěji v podobě povinnosti uhradit celou kupní cenu) nebyla doposud splněna*. Z povahy věci je však jasné, že nepůjde o vkladové řízení za účelem zápisu vlastnického práva kupující strany, nýbrž o vkladové řízení za účelem zápisu výhrady vlastnického práva ve prospěch kupující strany. Tímto zápisem si kupující strana zajistí to, že výhrada vlastnického práva bude (jako právo věcné) působit vůči třetím osobám.

Tedy po zápisu výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí nebude žádný další případný zájemce o předmět koupě moci tvrdit, že nevěděl o již uzavřené kupní smlouvě (se sjednanou výhradou vlastnictví), neboť je-li výhrada vlastnického práva zapsaná do katastru nemovitostí, *působí vůči všem třetím osobám*.

Proto se zdůrazňuje, že pokud by výhrada vlastnického práva byla sice sjednána, avšak nedošlo by k jejímu zápisu do katastru nemovitostí, pak by jeden z hlavních bonusů tohoto institutu (oproti odkládací podmínce) pominul.

Tip: Pro úplnost - u nemovitých věcí neevidovaných v katastru nemovitostí (jakož i u věcí movitých), platí, že výhrada vlastnického práva působí vůči věřitelům kupujícího jen tehdy, bylo-li ujednání (o výhradě) pořízeno ve formě veřejné listiny (v praxi půjde nejčastěji o notářský zápis), popřípadě bylo-li ujednání o výhradě pořízeno v písemné formě a podpisy stran úředně ověřeny, leč tehdy až ode dne úředního ověření podpisů.

Výhrada vlastnického práva byla zapsána v katastru nemovitostí, přičemž následně strana kupující řádně uhradila celou kupní cenu. Jak pak dále postupovat, aby se kupující strana stala vlastníkem předmětu koupě, resp. aby byla zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitostí?



Potvrzení/Kvitance

K tomu bude (pro praxi bohužel) zapotřebí další vkladové řízení, v rámci kterého bude muset navrhovatel předložit katastrálnímu úřadu *kvitanci/potvrzení* od strany prodávající, osvědčující splnění sjednané podmínky stranou kupující. Nutno tedy u výhrady vlastnického práva počítat s délkou dvou vkladových řízení (zápis výhrady a následně i vlastnického práva ve prospěch strany kupující), jakož i s nezbytnou součinností strany prodávající (v podobě předložení kvitance).

V praxi právě nepředložení kvitance stranou prodávající, byť kupní cena byla zcela uhrazena, může být oním pověstným kamenem úrazu. V takovém případě totiž katastr nemovitostí vlastnické právo kupující strany nezapíše, byť by mu úhrada kupní ceny byla doložena např. výpisem z bankovního účtu v kombinaci s čestným prohlášením kupující strany.

Pak (bohužel) nezbude než se obrátit na soud. V praxi pak zůstává sporným, jaká žaloba by měla být podána. V úvahu totiž připadá žaloba na určení vlastnického práva kupující strany, neboť uhrazením kupní ceny byla sjednaná podmínka splněna, a kupující se tudíž stal vlastníkem předmětu koupě. Stejně tak v úvahu připadá žaloba na určení toho, že podmínka vztahující se k výhradě vlastnictví byla splněna (čímž by se fakticky nahradila ona chybějící kvitance).

Žaloba na určení vlastnického práva naráží na problém spočívající ve faktickém „obejití“ vkladového řízení o zápisu vlastnického práva na základě kvitance. V tuto chvíli se tak jeví jistějším podání žaloby na určení toho, že kupní cena byla zaplacená, resp. že sjednaná podmínka byla splněna. Na základě takového určovacího pravomocného rozsudku (fakticky nahrazujícího onu kvitanci) pak bude možné podat návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující. Kupující strana se pak stane vlastníkem nemovitých věcí po úspěšném dokončení vkladového řízení, samozřejmě (zpětně) s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Uvedený postup autoři doporučují zejména s ohledem na časovou náročnost soudních řízení. Až rozhodovací praxe pak s konečnou platností ukáže, zda je možné podat shora uvedenou žalobu na určení vlastnického práva, přičemž pro případ, že ano, bude zároveň muset obhájit i to, že kupující nabývá vlastnického práva již k okamžiku úhrady kupní ceny, bez nutnosti navazujícího vkladového řízení.

Tip: Kvůli shora popsanému riziku nepředání kvitance stranou prodávající (a nezbytné následující soudní dohře) autoři vřele doporučují zároveň se sjednáním výhrady vlastnického práva zvážit i sjednání úhrady kupní ceny ve prospěch úschovného účtu (např. u advokáta) spolu s úschovou kvitance podepsané stranou prodávající. Přičemž jakmile kupující strana uhradí kupní cenu ve prospěch úschovného účtu, bude schovatel povinen vydat straně kupující předmětnou kvitanci.



Z pohledu praxe pak zřejmě lze shrnout, že institut výhrady vlastnického práva není příliš často využíván, zřejmě s ohledem na poměrně stručnou úpravu, vyvolávající řadu zásadních aplikačních otázek. Neboť je lidské bát se věcí, kterým nerozumíme dokonale, nelze se pak divit, že ani profesionálové tento institut příliš svým klientům nedoporučují. I nadále tak převládá (pro případ, že kupní cena není uhrazena před uzavřením smlouvy) postup spočívající v uzavření kupní smlouvy, a to v kombinaci s uzavřením úschovny smlouvy k úschovnému účtu a úschově všech vyhotovení kupní smlouvy a návrhu na vklad. Po uhrazení kupní ceny ve prospěch úschovného účtu schovatel podává návrh na vklad a zasílá smluvním stranám po jednom vyhotovení kupní smlouvy. Nutno však vzít v potaz, že tato varianta, na rozdíl od shora popsané výhrady, nemůže působit vůči třetím osobám, když uzavření takovéto kupní smlouvy se do katastru nemovitostí nezapisuje.

Tip: K ochraně práv předkupníka je vhodné vždy zvážit sjednání smluvní pokuty pro případ porušení sjednaného předkupního práva ze strany vlastníka věci. Platným sjednáním takovéto smluvní pokuty se totiž vyhnete poněkud „marné“ žalobě na splnění povinnosti (viz shora), resp. složité žalobě na náhradu škody.

RYBRANÁ PROBLEMATICKÁ USTANOVENÍ ObčZ SOUVISEJÍCÍ S PRODEJEM NEMOVITÝCH VĚCÍ

Převzetí majetku nebo jeho poměrně určené části §1893 NOZ

V první řadě je namístě uvést, že se jedná o kogentní normu, a tedy smluvní strany kupní smlouvy na nemovité věci nemohou dopad tohoto ustanovení svým „interním“ ujednáním vyloučit. Ostatně to by ani nebylo logické, když smyslem uvedeného ustanovení je ochrana práv věřitele zcizitele. Uvedený závěr potvrzuje i prvorepubliková judikatura, viz Vážný 9944: „*Ustanovení § 1409 OZO (poznámka autorů: obdoba § 1893 ObčZ) je donucovacím, nemůže být smlouvou mezi přejímatelem a zcizitelem vyloučeno.*“

Z pohledu kupní smlouvy na nemovité věci je stěžejní shora označená pasáž hovořící o *poměrně určené části majetku*. Vystává tak otázka, zda by tím mohl být myšlen např. prodej i jednotlivé nemovité věci (např. pozemku, jehož součástí je rodinný dům). Vyjdeme-li opět z prvorepublikové judikatury, pak je závěr jasný – ano, k tomu viz Vážný 11268: „*Podle § 1409 OZO (poznámka autorů: obdoba § 1893 ObčZ) není zapotřebí zcizení celého majetku; stačí zcizení i jen určité jeho kvóty nebo zcizení jen zvláštního majetku, tvořícího určitou hospodářskou jednotku (převzetí domu).*“

Pak nezbyvá než v rámci uzavírání kupních smluv na nemovité věci vždy pečlivě zkoumat, zda ve vztahu k předmětu prodeje neexistují dluhy, které s tímto souvisejí. Občanský zákoník pak (bohužel) neposkytuje vodítka pro definici toho, jaký dluh souvisí či nesouvisí s převáděnou částí majetku. U nemovitých věcí však



zajisté půjde o úvěry/zápůjčky poskytnuté za účelem financování (ty bývají navíc většinou zajištěny zástavním právem k tíži nemovité věci – a řešení těchto je tak či onak nezbytné v rámci daného obchodu), může však jít o nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nemovitou věcí atd. Každý případ tak musí být posuzován *ad hoc*.

Z praxe: Předmětem převodu byl pozemek, u kterého bylo z aktuálního listu vlastnictví zjištěno, že na něm nevážnou žádná práva třetích osob, přičemž výlučným vlastníkem měla být svobodná fyzická osoba. Na první pohled tedy bezproblémový předmět převodu. Byť se měl obchod realizovat po 1. 1. 2015 (a tudíž nabyvatel se mohl dovolat „čistého LV“), byl nabyvatelem pro jistotu vyžádán nabývací titul – v podobě usnesení, kterým byla schválena dohoda dědiců. Z tohoto dokumentu pak bylo zjištěno, že prodávající se sice stal výlučným vlastníkem pozemku, avšak zároveň se zavázal uhradit jinému dědici částku představující cca 50 % z tržní hodnoty pozemku (a to aniž by za účelem zajištění tohoto závazku bylo ve prospěch věřitele zřízeno zástavní právo). Uvedený závazek tak evidentně souvisel s předmětným pozemkem – a bylo nutné jej vypořádat přímo z kupní ceny, přičemž v opačném případě by nabyvatel riskoval to, že na něj dopadnou účinky § 1893 ObčZ, a tudíž v budoucnu (při souhře negativních okolností) se mu předmětný pozemek fakticky může prodražit o 50 a více procent. Bylo tak nutné posoudit, zda věřitel zcizitele (tj. prodávajícího), může úspěšně namítnout vůči nabyvateli, že nabyvatel měl či mohl o předmětném závazku vědět, když je obsažený v nabývacím titulu k předmětu prodeje.

Ano, neboť seznámení se s obsahem nabývacího titulu je zcela běžné, a to i ve smyslu běžné péče a opatrnosti (§ 4 NOZ).

Tip: Z pohledu praxe autoři mají za to, že by kupující strana měla vždy preventivně trvat (v rámci textu kupní smlouvy) na prohlášení prodávající strany o tom, že na předmětu prodeje nevážnou dluhy ve smyslu § 1893 ObčZ. V tomto směru pak zřejmě neuškodí podrobnější ujednání.

Vzor:

Prodávající strana ujišťuje kupující stranu, že uzavření této smlouvy nemá charakter převzetí majetku ve smyslu § 1896 ObčZ. Prodávající strana tímto dále prohlašuje a kupující stranu ujišťuje, že s převáděným předmětem koupě nesouvisí žádné dluhy či závazky, zejména (nikoliv však pouze) jakékoliv dluhy či závazky prodávající strany

- a) z pořízení předmětu koupě (např. úvěr, zápůjčka, výpůjčka aj.),*
- b) z povinných poplatků, daní či jiných plateb souvisejících s předmětem koupě,*
- c) z jakéhokoliv protiprávního jednání souvisejícího s předmětem koupě.*

Prodávající strana si je vědoma, že se kupující strana na výše uvedená prohlášení a ujištění plně spoléhá. Prodávající strana prohlašuje, že jí není znám jakýkoliv dluh či závazek související s předmětem koupě, a ujišťuje tak tímto kupující stranu, že jí nehrozí přistoupení k jakémukoliv dluhu či závazku v souvislosti s nabytím vlastnického práva k předmětu koupě ve smyslu § 1893 ObčZ.



Převzetí dluhu

§ 1888 odst. 2 NOZ. Po převodu vlastnického práva tak může zcizitel vyzvat věřitele v písemné formě, aby namísto něho přijal nabyvatele jako nového dlužníka. Pokud věřitel neodepře dát k této změně v osobě dlužníka souhlas, platí, že souhlas dal, pokud byl na tento následek ve výzvě výslovně upozorněn.

Uvedené ustanovení je tak pro realitní praxi poměrně zásadní. Důvod je přitom jasný – podstatná část z prodávaných nemovitých věcí na realitním trhu v rámci ČR je v okamžiku prodeje zatížena zástavním právem, zřízeným nejčastěji za účelem zajištění „hypotéky“, na základě které došlo k nabytí vlastnictví stávajícího vlastníka (tj. prodávajícího).

Následující praktický dopad shora uvedeného ustanovení. Jde o situaci, kdy v rámci prodeje má dojít k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, aniž by došlo k uspokojení pohledávky zajištěné zástavním právem. Smluvní strany se totiž mohou dohodnout na tom, že dojde k převodu vlastnického práva k nemovité věci (i s existujícím zástavním právem) s tím, že toto bude vypořádáno až následně. V takovémto případě je však z pohledu nabyvatele vždy třeba počítat s možným dopadem shora uvedené úpravy, a tudíž se jeví být nezbytnou jasná dohoda s prodávající stranou. V opačném případě se nabyvatel vystavuje riziku, že převezme závazek z „hypotéky“, aniž by to zamýšlel, a hlavně aniž by s tímto bylo kalkulováno v rámci sjednané kupní ceny – což je evidentně nejdůležitější.

SMĚNNÁ A DAROVACÍ SMLOUVA (vybrané aspekty)

Směnná smlouva

Bohužel současná daňová úprava již tomuto není tak příznivě nakloněna, resp. posuzuje provedenou směnu nemovitostí (stejně tak jako občanský zákoník) jako dvě „separátní“ kupní smlouvy, a z každé tak např. vyměřovala příslušnou daň z nabytí nemovitých věcí (tato 4% daň je dnes již zrušena).

Výhodou směny tak nadále může zůstat „jen“ uzavírání jediné smlouvy, ověřování podpisů jen na jedné smlouvě a následné jediné vkladové řízení (včetně příslušných poplatků a délky trvání).

Současnost převodů nemovitostí (na rozdíl od dvou samostatných KS), větší přehlednost a srozumitelnost však nadále zůstává a činí směnnou smlouvu v praxi použitelnou (a v určitých případech i nezastupitelnou) i v současnosti.



Zákonná úprava směny je obsažena v § 2184 až 2188 NOZ. Opět se jedná o smlouvu typovou, která však přímo odkazuje na přiměřené použití ustanovení vztahujících se ke KS, a dále se již tímto nebudeme zabývat, resp. zmíníme jen odlišnosti právě od kupní smlouvy.

Příklad: Přepracovaný (ale finančně zabezpečený) manažer se rozhodne vyměnit svůj byt v centru města za plně vybavený srub v lůnu přírody a rozdíl v hodnotě dražšího bytu bude vykompenzován současným převodem terénního vozu k tomuto srubu.

Co směna není

POZOR: Směnou naopak *není*, pokud si účastníci nejdříve předmětné nemovitosti prodají (dvěma samostatnými smlouvami, které mohou být uzavřeny současně nebo i postupně) a teprve následně provedou oboustranné započtení svých pohledávek – kupních cen. Zde se jedná o dvě různé kupní smlouvy se dvěma rozdílnými věcnými plněními, která nejsou ve vzájemném vztahu. Každá smlouva je oddělená od druhé a „žije svým vlastním životem“ nezávisle na smlouvě druhé.

Příklad: Pokud bude zamítnut vklad jedné kupní smlouvy, nemá to žádný vliv na druhou smlouvu, na rozdíl od směnné smlouvy, kde buď dojde ke vzájemnému „přepisu“ směnovaných nemovitostí, nebo nikoliv, ale nemůže nastat „roztržení směny“, že by byly přepsány nemovitosti jen na jednoho účastníka směny a na druhého nikoliv.

Spoluvlastnický podíl

Předmětem směny může být nejen celé vlastnictví k nemovité věci, ale i jen spoluvlastnický podíl. I zde může nastat kombinace více způsobů, ale pro ukázkou vybereme dva nejnázornější:

A) Jsem jediným vlastníkem velkého venkovského domu, kde i bydlím, ale rád bych měl možnost malého bytu ve větším městě. Peněz na jeho koupi se mi však nedostává. Zato se mi podařilo (např. prostřednictvím inzerce realitní kanceláře) zajistit zájemce, který je ochoten vyměnit svůj zděděný a nevyužívaný byteček ve městě za možnost rekreace v přírodě. Pokud se dohodneme na všech aspektech (hlavně na vzájemném ocenění předmětu směny), je řešením směna mé ideální čtvrtiny (id. 1/4) na mém „venkovském sídle“ za celé vlastnictví (id. 1/1 či 100%) jeho bytu.

B) Jsem pouze spoluvlastníkem (např. id. ¼) budovy a tento svůj spoluvlastnický podíl chci směnit za jinou nemovitost. Pozor, zde již mohu být ve své volné dispozici s tímto spoluvlastnickým podílem omezen případným předkupním právem



(ať již zákonným či smluvním, nebo obligačním či věcným) ostatních spoluvlastníků či třetí osoby (v jejíž prospěch toto předkupní právo zní).

Peněžní a nepeněžní dorovnání

Pokud jsou směnovány věci různé hodnoty, je obvyklé, že rozdíl v jejich hodnotě je mezi účastníky nějakým způsobem řešen. Může se jednat o situace, kdy je tato ekonomická nevýhodnost akceptována např. z důvodu osobní obliby dané věci (např. plním si svůj sen, jednoho dne se chci vrátit do svého rodného města a vlastnit základní školu; zastupitelstvo obce však nesouhlasí s jejím prodejem, ale souhlasí se směnou za novou moderní budovu), dalším důvodem může být např. lepší výhled či situování na určitou zeměpisnou stranu, ale jistě častější případy budou, kdy tento rozdíl v hodnotách je dorovnáván jiným ekonomickým plněním. Typicky zde půjde o peníze (např. úhrada rozdílu mezi oceněním těchto nemovitostí) či i nepeněžní, kdy může být na tento rozdíl ponecháno vybavení dané nemovitosti (zahradní traktůrek, křovinořez, sekyry, vybavení dílny atd.).

Ve všech případech bude mít rozdíl v hodnotách směnovaných věcí i svůj účetní (pokud byly v obchodním majetku) a vždy i daňový dopad.

Vyvedení majetku

V minulosti byly ošetřeny (devizovým zákonem) případy, kdy chtěl někdo směny využít k „nenápadnému“ převodu, „rozmnožení“ majetku.

Příklad: Cizozemec, který nemohl koupit zemědělské pozemky, se pokoušel směnit svůj spoluvlastnický podíl na zděděném bytě za „širé lány“ zemědělské role s mnohamilionovým doplatkem.

Tak je i dnes (když nabývání nemovitostí již není devizovým zákonem regulováno) zákonem ošetřen i druhý případ, kdy se naopak někdo snaží svůj majetek „nenápadně odklonit“ jinam. Obvykle se takto majetek „uklízí“ před věřitelem nebo druhým manželem. Ani v jednom případě si však dotyčný nepomůže, pokud je směna vedena s úmyslem zkrátit třetí osoby ve svých právech (např. § 590 NOZ). Na směnu se taktéž bude aplikovat (*ad hoc*) i § 1893 NOZ o převzetí majetku.

Nicméně i v „běžné“ praxi realitního makléře může mít institut darování nemovitosti své nezastupitelné využití, neboť tímto způsobem často řeší (ještě za svého života) vlastní (rodič) budoucí uspořádání svého majetku a svých rodinných vztahů či SJM a darování „sporného“ majetku na oboustranně milované dítě/děti.



Darovací smlouva

Zákonná úprava darování je obsažena v § 2055 až 2078 NOZ.

Darovací smlouva patří mezi smlouvy převodní, jejichž hlavním účelem je převést vlastnictví z jedné osoby na osobu jinou. V případě darování se jedná (typicky) o bezúplatný převod (což neznamena, že je nutně bezplatný, resp. „nic nestojí“, neboť z něho mohou vznikat různé daňové povinnosti).

V případě, že dárce přece jen požaduje nějakou „finanční kompenzaci“ za svůj dar, pak by se jednalo o smlouvu smíšenou, kdy až do výše uvedeného plnění by se jednalo o smlouvu kupní a v rozsahu převodu majetku nad ní (zde by se vycházelo z ceny obvyklé) by to již byla smlouva darovací, a to se všemi právními důsledky.

U dárce by tak měl být jasný úmysl věc darovat (v praxi je užitečné i přímo uvést důvod či účel darování) a má také povinnost pravdivě informovat potenciálního nabyvatele o právním a faktickém stavu daru, tj. aby se dar nezměnil v danajský dar.

Darování patří do kategorie přenechání nemovitého majetku, ale s možností určité „protislužby“, např. možnosti tento majetek dále (např. zčásti) užívat či zachování určité „kontroly“ nad jeho užíváním ze strany obdarovaného (např. obdarovaný 18letý syn nesmí tento majetek následných 5 let dále zcizit ani zatížit). V zákonem stanovených případech či smluvně ujednaných může dokonce dárce požadovat vrácení daru zpět.

Dalšími instituty s podobnými účinky (za života vlastníka) jsou věcné břemeno a výměnek či celá řada dalších institutů pro případ smrti vlastníka (dědická smlouva, odkaz, závěť, SF atd.).

Liniové stavby a příjezd

Do kategorie darování patří i notorieta v podobě nové výstavby, kdy po dobudování inženýrských sítí (či nově označovaných jako liniové stavby) jsou tyto pravidelně stavebníky bezplatně převáděny na jejich správce a totéž platí i pro přístupové komunikace, které jsou převáděny na příslušné obce z důvodu, aby nadále zajišťovala jejich údržbu a sjízdnost právě tato obec, a nikoliv vlastník sám.

Starý muž/starý dům

Darovací smlouva se služebností užívání. Poptávku po realitních službách může iniciovat osamocený starobní důchodce, který je ochoten svoji nemovitost darovat někomu, kdo mu v ní umožní důstojné dožití, a to bez starostí a výdajů s jejím udržováním či „navrácením původní slávy“ – což může být např. jedna z podmínek daru a v případě nedodržení (či v daném termínu) může být v darovací smlouvě



sjednána i možnost odstoupení od smlouvy a vrácení nemovitosti, případně v kombinaci se smluvní pokutou.

Nelze obcházet

V minulosti byl hojně využíván institut „překlenutí“ předkupního (zákonného či smluvního) práva ostatních spoluvlastníků. Převádějící s nabyvatelem se dohodli, že „obejdou“ takovéto předkupní právo ostatních spoluvlastníků, a tak místo kupní smlouvy uzavřeli toliko darovací smlouvu a zároveň (někde „bokem“, tj. mimo tuto darovací smlouvu) obdarovaný „na oplátku“ daroval převodci finanční prostředky ve výši kupní ceny. Důrazně upozorňujeme, že pokud tímto způsobem někdo jednal či postupoval, tak takové jednání by bylo možné považovat za neplatné pro obcházení zákona.

Aby se těmto pokusům učinila přítrž, občanský zákoník výslovně počítá i s touto variantou (mezi cizími osobami) a i v případě darování zůstává předkupní právo ostatních spoluvlastníků plně zachováno a chybějící kupní cena je pro tyto účely „nahrazena“ cenou obvyklou, tj. ostatním spoluvlastníkům je zachována možnost tento darovaný podíl „vykoupit“ za cenu obvyklou.

Zcizení (bez rozlišení, zda jde o úplatný či bezplatný převod) spoluvlastnického podílu, bez možnosti ostatních spoluvlastníků k využití svého předkupního práva, umožňuje zákon toliko mezi osobami blízkými.

Pozor - úprava zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků se mnohokrát měnila, proto vždy musíte správně „rozklíčovat“, o jaké období se vlastně jedná, kdy spoluvlastnictví vzniklo, tj. zda takové právo existuje či nikoliv.

Ekonomická hodnota

Protože předmětem daru je trvalý přesun majetkové hodnoty z jedné osoby na druhou, je tedy možné dar nejen ocenit (a to i zpětně, např. při sporech o vrácení daru), ale spory vzniklé v souvislosti s tímto darem mohou být i předmětem rozhodčího řízení.

Vady daru

U nemovitostí se může typicky jednat o právní a faktické vady, kdy se vlastně dárce „zbavuje“ majetku, který je mu jen na obtíž. Např. ruina domu, u kterého hrozí zřícení a vznik škody na sousedních nemovitostech, či kontaminovaný pozemek, který je nutný nákladně sanovat atd.

Dárce zde má stejné povinnosti a odpovědnost jako prodávající. Obdarovaný zde sice nemůže požadovat snížení kupní ceny (či adekvátně „finanční příspěvek“ od dárce), ale má právo od této darovací smlouvy odstoupit a dar vrátit, tj. obnovit původní stav.



Odvolání daru pro nevděk

Zákon zde reaguje na běžnou životní zkušenost, že se mezilidské vztahy často vyvíjejí a obvykle (bohužel) k horšímu. Takže zatímco v době darování byly vynikající, poté se však rapidně zhoršily, a odvolání daru tak chrání dárce před tímto hrubým nevděkem. Korektivem jsou zde dobré mravy, jejichž porušení však musí dosahovat již značné intenzity, v případě osob blízkých musí jít o **zjevné** porušení a v případě ostatních osob musí být ve spojení se zaviněným ublížením (úmysl či hrubá nedbalost).

Ani další převod daru nepomůže

V takovém případě má dárce právo na vrácení daru, a pokud to není možné (obdarovaný ho dále zcizil nebo zatížil), tak na zaplacení jeho obvyklé ceny.

Smrtí to nekončí

Zákon přímo umožňuje, aby toto právo odvolat dar přešlo na dědice dárce (§ 2074 NOZ).

Odvolání daru z dohodnutých důvodů

Na těchto smluvních ujednáních by měl mít zájem hlavně dárce, např. někdo chce darovat dům, ale pod podmínkou, že v něm obdarovaný zajistí provozování určité dobročinné činnosti nebo že v něm umožní bezplatné užívání pro místní spolek dobrovolných hasičů. Pokud však tyto důvody dárce neuvede přímo v darovací smlouvě či jejich splnění dostatečně nezajistí (např. možností odstoupení od darovací smlouvy), může být pro něj problematické vymáhání jejich splnění či sankcionování v případě neplnění.

Může se jednat i o druhý případ, kdy obdarovaný souhlasí, že dar přijme a provede jeho „vedení do původní krásy“, ale limituje tuto svoji povinnost např. na to, že během této rekonstrukce nebudou zjištěny potřeby takových prací či takové nákladnosti, které by přesáhly určenou mez. V opačném případě chce dar vrátit a od dárce požadovat úhradu dosud účelně vynaložených prostředků.

Odvolání daru z důvodů hmotné nouze

Zákon přímo předvídá možnost požadovat vrácení daru (či jeho části nebo alikvótního peněžitého plnění) v případech, že dárce upadne do hmotné nouze takové intenzity, že je ohrožena jeho výživa či plnění jeho vyživovací povinnosti (§ 2059 a 2068 NOZ). I zde jsou však dva limity:

- dárce si tento stav své hmotné nouze nemůže přivodit úmyslně či z hrubé nedbalosti (např. začne vést nezřízený život, propadne gamblerství či jiné závislosti atd.) – § 2071 NOZ,
- obdarovaný se sám ocitne ve stejné situaci – § 2068 NOZ.

**Darování nezletilému**

Obecně lze říci, že to možné je, ale bude nutný souhlas příslušného soudu s tímto právním jednáním nezletilého (přijetí daru), kdy soud bude např. zajímat, zda to pro nezletilého přináší více výhod než případných nevýhod, a jak bude nezletilý zajišťovat jejich správu a údržbu či z jakých prostředků. V případě, že by účastníkem tohoto darovacího vztahu byl i jen některý z rodičů nezletilého, tak soud bude nucen ustanovit tzv. kolizního opatrovníka, neboť tento rodič bude vyloučen (pro tuto kauzu) ze zákonného zastoupení.

Dar a smlouva o důchodu a daňové dopady

Typicky se může jednat o situaci, kdy se rodič rozhodne převést vlastnické právo k domu či jiné nemovité věci na svého potomka s tím, že si mezi sebou ujednají, že potomek bude rodiči vyplácet doživotní důchod. Úplatou je v takovém případě převod vlastnického práva k dané nemovité věci.

K převodu nemovité věci v tomto případě dojde například na základě samostatné darovací smlouvy, která nemusí na smlouvu o důchodu vůbec odkazovat. Pokud bychom posuzovali skutkový stav pouze na základě této darovací smlouvy, mohli bychom dojít k závěru, že převod vlastnického práva k uvedené nemovitosti např. nepodléhal dani z nabytí nemovitých věcí. Tento závěr by však byl mylný, neboť by se v daném případě jednalo o úplatné nabytí nemovitosti, kdy úplatou za nabytí nemovitosti je závazek obdarovaného k plnění důchodu (buť sjednané v samostatné smlouvě). Pokud by obdarovaný v uvedeném případě neodvedl daň z nabytí nemovitých věcí (pozn.: tato daň byla zrušena zák.č. 386/2020 Sb.), vystavoval by se riziku, že mu bude daň doměřena a že mu z tohoto jednání budou plynout další sankce. V krajním případě by celá situace mohla být dokonce posuzována v rovině trestněprávních předpisů.

Na tomto příkladu je názorně vidět, že je v praxi potřeba vždy pečlivě posuzovat veškeré okolnosti realizovaných transakcí...

[Autor obsahové stránky materiálu:](#)

Mgr. Vladimír Syruček
vladimir.syruczek@gmail.com



Děkujeme za důvěru.