

TREND REPORT 2017



WALTROVKA



ARTN

PŘEHLED ČESKÉHO NEMOVITOSTNÍHO TRHU
CZECH REAL ESTATE MARKET SURVEY

V předchozích vydáních Trend Reportu jsme přinesli shrnutí nejpodstatnějších institutů zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění ("ObčZ"), a jejich dopadu na realitní praxi.

Z posledních edicí Trend Reportu je zároveň patrné, že realitní trh vnímá nedostatky rekodifikace soukromého práva. Zejména se jedná o výkladové nejasnosti ObčZ, které ovlivňují právní jistotu stran. Vzhledem k tomu, že uplynul již třetí rok ode dne nabytí účinnosti ObčZ, začíná se pomalu utvářet judikatura Nejvyššího soudu, která může přispět k odstranění nejasností spojených s přijetím ObčZ.¹

V první části této kapitoly se proto zaměříme na meziroční srovnání vývoje judikatury Nejvyššího soudu v aspektech, které mohou mít vliv na nemovitostní transakce a realitní trh jako takový, a dále na některé instituty významné pro realitní praxi, jež i nadále zůstávají předmětem diskuzí (dočasná stavba).

Ve druhé části jsme se zaměřili na první novelu ObčZ, v důsledku které bude obnoveno předkupní právo spoluvlastníků nemovitých věcí.

VYPOŘÁDÁNÍ STAVEB NA CIZÍCH POZEMCÍCH

Se skutečností, že od 1. ledna 2014 se stavby staly součástí pozemků, za předpokladu, že ke stavbě i pozemku měla vlastnického právo tatáž osoba, se praxe již sžila. Součástí pozemků se nestaly ty stavby, které byly ke dni nabytí účinnosti ObčZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.² Pro tento případ ObčZ zakotvil vzájemně zákonné předkupní právo vlastníka stavby a pozemku.

V případech, že za účinnosti ObčZ postaví stavebník na cizím pozemku stavbu, aniž by k tomu měl jakýkoli právní titul³, případně tato vlastníkovu pozemku.⁴ Ten nahradí osobě, která stavbu zřídila v dobré víře, účelně vynaložené náklady.⁵ Další způsoby vypořádání se liší v závislosti na tom, zda stavebník byl v dobré víře, či nikoli. Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění neoprávněné stavby, rovněž ale může na návrh některé ze stran přikázat pozemek za náhradu do vlastnictví stavebníka. Stavebník se dále může po vlastníkovu pozemku⁶ domáhat, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Právo požadovat odkup

pozemku stavebníkem je zachováno i ve prospěch vlastníka pozemku.

Situace je složitější v případech, že na cizím pozemku je umístěna neoprávněná stavba, která na něm byla zřízena před 1. lednem 2014. S ohledem na přechodná ustanovení ObčZ se stavba nestane součástí pozemku. Zůstává ale otázkou, jak by měla být taková stavba vypořádána.⁷ ObčZ v této souvislosti návod nenabízí.

Podle právní úpravy platné do 31. prosince 2013 v zásadě platilo, že zřídil-li někdo neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, mohl se vlastník pozemku domáhat odstranění stavby, a to na náklady toho, kdo stavbu zřídil.⁸ Podle dosavadní judikatury⁹ platilo, že způsob vypořádání stavby umístěné na cizím pozemku probíhá podle právní úpravy účinné v době rozhodování soudu o vypořádání. V souladu s tím by vypořádání neoprávněné stavby po 1. lednu 2014 mělo probíhat podle ObčZ.

Nejvyšší soud měl v průběhu roku 2016 již příležitost rozhodnout o aplikaci ObčZ na právní vztahy vyplývající z umístění neoprávněné stavby na cizí pozemek před 1. lednem 2014. Nejvyšší soud rozhodl v tom smyslu, že pro vypořádání těchto staveb není úprava ObčZ použitelná, a to z důvodu, že ObčZ vychází v rámci vypořádání neoprávněných staveb z přístupu opačného, než který je zakotven v přechodných ustanoveních. Podle něj se stavba zřízená stavebníkem odlišným od vlastníka pozemku před 1. lednem 2014 nestává součástí pozemku.

Vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014 se proto nadále bude provádět podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přičemž primární bude i nadále odstranění stavby.

Otázkou i nadále zůstává, jak bude prováděno vypořádání staveb oprávněně umístěných na cizích pozemcích před 1. lednem 2014 na základě dočasného titulu (např. nájmu), jehož doba za účinnosti ObčZ uplyne.

¹ Prozatím je tato judikatura spojená především s aplikací přechodných ustanovení ObčZ.

² Obdobně tento princip platí pro stavbu, která (i) je ve spoluvlastnictví a vlastníky pozemku jsou jen někteří ze spoluvlastníků, nebo (ii) má být zřízena na cizím pozemku na základě věcného práva vzniklého stavebníkovu přede dnem nabytí účinnosti ObčZ nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti ObčZ. Proto se podle našeho názoru součástí pozemků nestaly ani stavby umístěné na cizích pozemcích na základě nájemní smlouvy uzavřené před 1. lednem 2014.

³ Charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí titulu v době její výstavby (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 604/2013). Pokud je stavba sice zřízena na cizím pozemku bez příslušného právního titulu, ale tento nedostatek je později zhojen (stavebník a vlastník pozemku uzavřou smlouvu, na základě které vznikne stavebníkovu věcné či smluvní právo mít na pozemku stavbu umístěnou), nebude se nadále jednat o neoprávněnou stavbu (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99).

⁴ V souladu s § 1084 ObčZ stavba zřízená na cizím pozemku "připadá" vlastníkovu pozemku. Termín "připadá" byl zvolen s ohledem na to, že takovou stavbou může být i stavba dočasná, která má podle ObčZ charakter samostatné stavby a nestává se proto součástí pozemku.

⁵ Pokud jde o stavebníka, který při zřizování stavby v dobré víře nebyl, má nárok na úhradu toho, o co se reálně zvýšila hodnota pozemku stavbou.

⁶ Za předpokladu, že tento o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal.

⁷ Nabízí se rovněž otázka, zda vlastníkovu stavby vzniká zákonné předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba umístěna.

⁸ K odstranění stavby soud nepřistoupil, pokud to nebylo účelné. V takovém případě mohl soud, pokud s tím vlastník pozemku souhlasil, přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku. Dalším ze způsobů vypořádání práv stavebníka a vlastníka pozemku bylo např. zřízení věcného břemene k pozemku za náhradu.

⁹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3122/2009.

NABYTÍ OD NEVLASTNÍKA

V předešlých vydáních Trend Reportu již byla řešena otázka nabytí nemovitosti od nevlastníka na základě ochrany dobré víry nabyvatele podle ObčZ. S ohledem na to, že princip nabytí od nevlastníka na základě dobré víry se uplatní v zásadě až na převody realizované po 1. lednu 2015, se domníváme, že i nadále bude v rámci nemovitostních transakcí aktuální otázka možnosti nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka v případě převodu uskutečněných před 1. lednem 2014 (resp. 2015).

Tato otázka byla dlouhou dobu mezi Ústavním soudem a Nejvyšším soudem sporná. Zatímco Ústavní soud se přikláněl k závěru, že i přesto, že právním řádem nebyla možnost nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka upravena, bylo možné, aby kupující v dobré víře takto vlastnické právo nabyl.¹⁰

Oproti tomu Nejvyšší soud argumentoval, že s ohledem na zásadu, že nikdo na jiného nemůže převést více práv, než má sám, není možné nabytí vlastnické právo k nemovitosti zapsané do katastru nemovitostí od nevlastníka na základě dobré víry bez dalšího, ale pouze pokud současně dojde k uplynutí desetileté výdržecí doby. V takovém případě vznikne vlastnické právo výdržením. Nejvyšší soud zpočátku na své argumentaci setrval, a to i po nabytí účinnosti ObčZ.

Zlom nastal v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 353/2016, ve kterém velký senát poprvé uzavřel, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014, bylo možné nabytí vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.¹¹

Na rozdíl od úpravy ObčZ neplynu prozatím z judikatury Ústavního soudu ani Nejvyššího soudu omezení podobná těm stanoveným v ObčZ.¹² Ochrana dobrověrného nabyvatele vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí před 1. lednem 2014, resp. 1. lednem 2015, lze proto prozatím považovat za širší oproti ochraně poskytované ObčZ.

DOČASNÁ STAVBA

Dočasná stavba je samostatnou nemovitou věcí a představuje jednu z výjimek, kdy se stavba nestává součástí pozemku.¹³ Pojem dočasně stavby ale není ObčZ definován a téměř okamžitě se proto začaly objevovat diskuse ohledně povahy dočasně stavby a otázky, zda i po nabytí účinnosti ObčZ bude možné zřídit stavbu na cizím pozemku jako samostatnou věc (tj. aniž by se tato stala součástí pozemku) např. na základě nájemní smlouvy.

S ohledem na zásadu nezávislého uplatňování soukromého a veřejného práva by pro posouzení dočasnosti

stavby mělo být nerozhodné určení stavebním úřadem, tj. zda užívání stavby bylo povoleno jako dočasné, či bez časového omezení.¹⁴

Aniž by prozatím kritéria dočasnosti stavby byla vymezena v judikatuře Nejvyššího soudu, lze se s ohledem na převažující závěry odborné veřejnosti domnívat, že hlavním kritériem pro posouzení dočasnosti stavby bude úmysl stavebníka a rovněž objektivní zdání stavby, tj. jak stavba bude objektivně působit na třetí osoby a zda z jejich pohledu bude moci být považována za trvalou, či nikoli (např. s ohledem na svou stavební konstrukci).

V zásadě by tak pro určení dočasnosti stavby neměla být sama o sobě rozhodující dočasnost titulu, na základě kterého je stavba na pozemku umístěna.¹⁵ Umísťování staveb na cizích pozemcích na základě nájemní smlouvy i po nabytí účinnosti ObčZ proto může být poměrně rizikové.¹⁶ Lze uzavřít, že bez judikatury Nejvyššího soudu je prozatím nejjistějším prostředkem pro umístování staveb na cizí pozemek (aniž by se tyto stavby staly součástí pozemku) zřízení práva stavby.

PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Novelou ObčZ č. 460/2016 Sb. dochází s účinností od 1. ledna 2018 ke znovuobnovení institutu zákonného předkupního práva v případě převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci. Tato skutečnost může způsobit prodloužení prodeje nemovitostí v řádech měsíců.

Zrušení zákonného předkupního práva bylo přitom jednou z podstatných novinek, kterou ObčZ zavedl a kterou realitní praxe uvítala. Dosavadní zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zaniklo uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti ObčZ¹⁷, tj. k 1. lednu 2015. ObčZ přitom nově upravil předkupní právo pro případ, že spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. V takovém případě trvá předkupní právo po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví.

Od 1. ledna 2018 tedy dojde k rozšíření zákonného předkupního práva na všechny případy převodů spoluvlastnických podílů na nemovité věci.¹⁸ Pokud spoluvlastník bude mít v úmyslu zcizit¹⁹ svůj podíl, bude mít povinnost nabídnout jej předkupníkovi²⁰ ke koupi. Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi vzniká až v okamžiku, kdy prodávající uzavře se třetí osobou (tzv. koupěchtivým) kupní smlouvu. Do té doby nemá předkupník žádné právo ani žádné právní prostředky požadovat po prodávajícím, aby mu věc nabídnul ke koupi. Po uzavření smlouvy s koupěchtivým je prodávající povinen učinit předkupníkovi nabídku ohlášením všech podmínek převodu.²¹

¹⁰ Podle Ústavního soudu (např. nález Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 415/15) je princip dobré víry jedním z klíčových projevů principu právní jistoty.

¹¹ Hlavním argumentačním východiskem přitom byla povinnost respektovat judikaturu Ústavního soudu.

¹² Podle § 984 ObčZ v případě, že není zapsaný stav ve veřejném seznamu v souladu se skutečným stavem, svědčí tento stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty (půjde tedy o smluvní převody, a to nikoli bezúplatné) v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

¹³ Podle § 506 ObčZ je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných.

¹⁴ Ostatně k možnosti použití stavebních předpisů pro definici stavby v občanskoprávním smyslu se již Nejvyšší soud vyjádřil, a to např. v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1118/2005, ve kterém uvedl, že "[V] případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem "stavba", nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů, neboť stavební předpisy chápou pojem "stavba" dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je pojem "stavba" nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu."

¹⁵ Tímto dočasným titulem bude zejména nájemní smlouva či smlouva o zřízení věcného břemene.

¹⁶ Stavebník v současné době nemá právní jistotu, zda stavba nebude považována za součást pozemku. V takovém případě by se na vypořádání stavby použila pravidla uvedená v části ohledně vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích.

¹⁷ S výjimkou předkupního práva v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.

¹⁸ ObčZ vedle toho upravuje (i) zákonné předkupní právo vlastníka stavby a vlastníka pozemku v případě, že jde o odlišné osoby, (ii) zákonné předkupní právo nájemce bytu k jednotce při jejím prvním převodu, pokud ke vzniku jednotky dochází rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, nebo (iii) zákonné předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku v případě zřízení práva stavby

¹⁹ Předkupní právo se použije jak v případě úplatných, tak bezúplatných převodů.

²⁰ ObčZ označuje jako předkupníka osobu, v jejíž prospěch se předkupní právo zřizuje.

²¹ Pokud předkupník nabídku přijme, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za stejných podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.

Pokud předkupník nabídku akceptuje, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem v zásadě za stejných podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým. Předkupník je povinen zaplatit prodávajícímu kupní cenu ve sjednané lhůtě a pokud tato neexistuje, pak ve lhůtě do tří měsíců po učinění nabídky v případě prodeje nemovité věci. V případě, že předkupník cenu v této lhůtě nezaplatí, nemůže se nadále domáhat uskutečnění koupě.

Z výše uvedeného je patrné, že může vzniknout situace, kdy ohledně jednoho předmětu převodu budou uzavřeny dvě smlouvy, přičemž uplatněním předkupního práva nedojde k automatickému zániku smlouvy s předkupníkem. ObčZ se snaží tento problém řešit tím způsobem,

že pokud koupěchtivý věděl o předkupním právu (nebo o něm vědět musel), platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.

I po znovuzavedení zákonného předkupního práva mezi spoluvlastníky nemovité věci bude možné, aby se spoluvlastníci vzdali předkupního práva, a to i s účinky pro své právní nástupce. V případě, že jde o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj rovněž запиše.²²

TEREZA FRÖHLICOVÁ

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

ENGLISH SUMMARY

Previous editions of Trend Report also show that the real estate market perceives the shortcomings of the re-codification of private law. These particularly include the ambiguities of the Civil Code, which affect the legal certainty of parties. Given that it's been three years since the Civil Code came into force, the case law of the Supreme Court is slowly beginning to form, which can help remove uncertainties associated with the adoption of the Civil Code.

In the first part of this chapter, we will therefore focus on the year-on-year comparison of the development of the Supreme Court's case law, which may affect real estate transactions and the real estate market as such, as well as certain institutes that are important for real estate practice, which remain the subject of discussions (temporary building).

In the second part, we focused on the first amendment to the Civil Code, the result of which the pre-emption rights of co-owners of immovable property will be restored, as well as the amendment to Act no. 183/2006 Coll., On Territorial Planning and Building Regulations ("Building Act"), which aims to accelerate permitting procedures in the country.

²² Zápis vzdání se předkupního práva bude prováděn poznámkou.



ACHOUR & PARTNERS

www.achourpartners.com



Trend Report 2017 vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí jako svou 10. odbornou publikaci s cílem podat odborné i laické veřejnosti objektivní a komplexní zprávu o stavu trhu nemovitostí v České republice. Toto vydání nabízí čtenářům expertní pohled na aktuální problémy a směřování trhu a současně dává možnost poznat názorovou platformu uvnitř asociace.

Trend Report 2017 has been published by the Association for Real Estate Market Development as its 10th publication with the aim to offer to the professional and general public the objective and comprehensive report on the real estate market in the Czech Republic. This edition is to give its readers the expert view of actual problems and trends of the market and to show the opinion platform within the association.

WWW.ARTN.CZ



FOR ENGLISH VERSION DOWNLOAD USE THE QR CODE.

ANGLICKÁ VERZE KE STAŽENÍ ZDE.