

KDYŽ SE DÁREK NEOBEJDE BEZ SOUHLASU SOUDU

DAROVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A JINÝCH HODNOTNÝCH VĚCÍ VYŽADUJE POSOUZENÍ, ZDA JE V NEJLEPŠÍM ZÁJMU DÍTĚTE.

Martin Drtina
martin.drtina@economia.cz



Obálka pod vánočním stromkem není v českých domácnostech jevem nikterak ojedinělým. Ať už se jedná o poukazy nebo přímo hotovost, dává obdarovanému možnost volby, co si porídí. Není výjimkou ani to, že taková obálka svým obsahem naopak přesně určí, jakého majetku její adresát nabude. Údaje v katastru nemovitostí ukazují, že existuje mnoho domácností, kde se rodiče rozhodli svým potomkům pod stromeček nadělit byt, chatu nebo jinou nemovitost. Jestliže ale rodiče přistoupí k tomuto kroku před prahem dospělosti svého dítěte, bude situace poněkud komplikovanější, ne však neřešitelná.

Pro platnost darovací smlouvy je i v tomto případě podmínkou souhlas obdarovaného vyjádřený jeho podpisem. U nezletilého dítěte to znamená souhlas opatrovníckého soudu. „Dle občanského zákoníku je souhlas nutný k právnímu jednání, které se týká existujícího i budoucího jmění dítěte, přičemž zákon mimo jiné výslovně uvádí, že souhlas je zapotřebí, pokud má dítě nabyt dar nikoli zanedbatelné majetkové hodnoty. V případě nemovitosti tak souhlas bude nutný vždy“, vysvětluje advokátka Lenka Gomez Tomčalová ze Z/C/H Legal.

Věk obdarovaného ani hodnota nemovitosti nehrají roli, je tedy z tohoto pohledu jedno, jestli se nabyvatelem bytu či domu má stát dítě školou povinné, nebo odrostlý teenager. „Jedinou výjimkou je situace, kdy dosud nezletilý, vždy ale půjde o staršího šestnácti let, již nabyt plně svéprávnosti, ať už příznáním svéprávnosti soudem nebo uzavřením manželství se souhlasem soudu. Nezletilý, který je plně svéprávný, právně jedná sám a k nabytí nemovitosti věci souhlas soudu nepotřebuje“, dodává advokátka Klára Rücklová z GHS Legal.

Před dosažením plně svéprávnosti dítěte rodičům nezbude než podat k opatrovníckému soudu návrh na schválení právního úkonu za nezletilého. Zatímco kdykoliv jindy jsou to rodiče, kteří před soudem za svého potomka jednají, z důvodu možného střetu zájmů s největší pravděpodobností soud ustanoví dítěti kolizního opatrovníka, nejčastěji orgán sociálně právní ochrany dítěte, takzvaný OSPOD, v místě bydliště.

„Obecně platí, že rodiče nemohou dítě zastoupit v právních jednáních, kde jsou vedle nezletilého sami účastníkem. Takovým jednáním bude právě uzavření darovací smlouvy na nemovitost“, potvrzuje advokát specializující se na právo nemovitostí Jakub Štílec. Pokud soud souhlas udělí, bude nutné toto rozhodnutí předložit spolu s darovací smlouvou a návrhem na vklad práva katastrálnímu úřadu.

Je potřeba si ale uvědomit, že stejný souhlas bude až do své plně svéprávnosti dítě potřebovat, kdykoliv



Souhlas opatrovníckého soudu je zapotřebí, pokud má dítě nabyt dar nikoli zanedbatelné majetkové hodnoty.

Lenka Gomez Tomčalová
advokátka
Z/C/H Legal

se rozhodne s nemovitostí dále nakládat, ať už půjde o převod nebo třeba zřízení zástavního práva. Platí to dokonce i pro uzavření dlouhodobé nájemní smlouvy. Soud bude v takovém případě zkoumat, jestli je úkon v nejlepším zájmu dítěte.

Souhlas soudu je zvláštním způsobem ochrany majetku nezletilého v zájmu jeho zajištění do budoucna. Obdobná úprava platí i pro sponení pro dítě na specializovaném účtu. Pokud se rodiče jednou rozhodnou, že nemovitost a zisk z ní patří dítěti, nemohou si ji už později nárokovat. To může být nevýhoda. Na druhou stranu ale také rozhodující podmínka, proč například rozvádějící se rodiče anebo štedří prarodiče chtějí nemovitost darovat přímo dítěti.

Na nutnost získat souhlas opatrovníckého soudu je vhodné pamatovat při sjednávání smluvních podmínek, zejména u časových lhůt a s nimi spojených sankcí. Transakce se totiž může kvůli tomuto řízení značně protáhnout, a to zejména v případech, pokud opatrovnícký soud nebude ochoten právní úkon posvětit. Drobnou útechou může být, že toto rozhodování soudu nezatíží rodinný rozpočet. Řízení v opatrovníckých věcech a péče soudu o nezletilé je osvobozeno od soudních poplatků.

Vlastnictví je však zároveň závazkem. Vlastník budovy je povinen se o svůj majetek rádně starat, stavbu udržovat a technicky ji zabezpečit, aby neohrožovala život, zdraví nebo majetek dalších osob. Jak to tedy bude s odpovědností nezletilého, když z neopravené střechy domu v jeho vlastnictví spadne taška na kolemdoucího? „Nezletilý nahradí způsobenou škodu, pokud byl schopen ovládnout své jednání a zároveň posoudit jeho následky. Spolu s ním nahradí škodu zpravidla ten, kdo nad nezletilým zanedbal náležitý dohled“, vysvětluje advokátka Tomčalová.

Jestliže k úrazu dojde do jednoho roku od převodu vlastnického práva z rodiče na dítě, ke slovu přijdou další paragrafy občanského zákoníku. „V tom případě bude za škodu odpovídat společně a nerozdílně rodič i jako předchozí vlastník“, doplňuje Klára Rücklová. Platí ale, že hlavní břemeno v péči o majetek ve vlastnictví nezletilého leží na zákonných zástupcích. Za provádění potřebné údržby tak budou v zásadě vždy odpovědní jeho rodiče.

Že smlouvy mohou mít řadu podob, o tom vědí své zaměstnanci katastrálního úřadu. Ti před časem řešili darovací smlouvy, kterou rodiče přepsali byt na svého syna, připravenou v podobě komiksu. Jednostránkový dokument plný obrázků v popisících obsahoval vše potřebné, byly zde informace, o jaký byt jde, na jakém pozemku leží, stejně jako souhlas s jeho nabytím, navíc nechyběly ani úředně ověřené podpisy všech účastníků. Pražskému katastrálnímu úřadu proto nezbylo než vklad vlastnického práva na základě této neobvyklé smlouvy povolit.

Dům pod stromečkem? Darovat nemovitost nezletilému dítěti není úplně jednoduché, je k tomu třeba i souhlas soudu.
Foto: Shutterstock

Němečtí dlužníci si nakrátko vydechnou

Kateřina Trzaska
konceptistka, bpv Braun Partners



Německo prodloužilo do konce letošního roku dobu, po kterou odpadá povinnost podnikatelů podat na sebe insolvenční návrh. To má vliv i na české věřitele, kterým se naskytá větší šance na uspokojení jejich pohledávek za německými dlužníky.

Státy zasažené covidem-19 hledají cesty, jak ulehčit situaci těm, na kterých se pandemie podepsala hospodářskými dopady. Cílem je nenechat je zbankrotovat.

Vedle nejrůznějších programů, úvěrů a výzev je jedním z prostředků, jak toho dosáhnout, alespoň na chvíli ulevit ekonomicky strádajícím podnikatelům od jejich povinnosti podat na sebe insolvenční návrh.

V českém právním prostředí byl přijat takzvaný lex covid justice (nyní již ve znění lex covid justice II). Dle něj v době až šesti měsíců od ukončení nebo zrušení mimořádného opatření při pandemii není dlužník-podnikatel povinen podat insolvenční návrh bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděl nebo při náležitě pečlivosti měl dozvědět o svém úpadku. Zákon ohraničuje maximální dobu trvání této úlevy do 30. června 2021, prozatím.

Někteří čeští věřitelé německých dlužníků zbystřili v březnu, když taková zpráva přišla od sousedů z Německa. Zákonodárce zavinil dlužníka-podnikatele povinnosti podat návrh na zahájení insolvenčního řízení v případě předlužení jeho majetku. Nynější podoba zákona dává tuto možnost do konce roku 2020. Zákon - nazvěme jej jeho oficiální zkratkou: COVInsAG - ovšem podmiňuje odpadnutí této insolvenční povinnosti několika pravidly. Nutno podotknout, že podle příslušného německého zákona upravujícího insolvenční je nesplnění povinnosti statutárního orgánu (nebo jiné osoby v zákoně uvedené) podání insolvenčního návrhu trestným činem.

COVInsAG se nemůže dovolávat dlužník, který se dostal do předlužení z jiných důvodů než těch spojených s pandemií covidu-19 nebo v případě, kdy neexistují žádné vyhlídky na to, že by se dlužníkova momentální platební neschopnost mohla vyřešit. Pokud dlužník nebyl v problémech k poslednímu dni loňského roku a stále existuje možnost, že se platební neschopnost podaří vyřešit, tak se důvody této neschopnosti spočívající v pandemii předpokládají. Zákon tedy míří na podnikatele, kteří jsou v důsledku pandemie sice předlužení, ale stále platebně schopní, respektive lze předpokládat, že se jejich platební schopnost obnoví.

Jak bylo zmíněno, doba, po kterou lze využít možností zákona COVInsAG (podle aktuální podoby zákona), končí na letošního silvestra. Zákon vypočítává i další pravidla pro případ, kdy dlužník splňuje podmínky pro využití možnosti nepodávat insolvenční návrh.

Jedná se o platby potřebné pro udržení nebo obnovení chodu dlužníkova provozu, které jsou podle COVInsAG považovány za platby provedené v souladu s povinností každého podnikatele - povinností jednat s péčí řádného hospodáře - a dále o podporu nových úvěrů poskytnutých v době vyloučení povinnosti podat insolvenční návrh, a sice z hlediska poskytnutého zajištění a splacení.

Podle COVInsAG nejsou takové úkony dlužníka považovány za úkony poškozující věřitele. Do pojmu úvěr zákon zahrnuje i zápůjčky společníků společnosti.

A dál? Otázkou zůstává, jak dlouho bude moci zákonodárce prodlužovat výše uvedené výjimky. Je také třeba myslet nejenom na dlužníky, ale i na věřitele, ze kterých se následně rovněž mohou stát dlužníci.

