

REVOLUCE V CIVILNÍM PRÁVU 2014: ČÁST 5

NEMOVITOSTI A VĚCNÁ PRÁVA S NIMI SPOJENÁ



Věcná práva se od 1.1.2014 budou zásadně řídit Novým občanským zákoníkem („NOZ“). V oblasti práva nemovitostí přináší NOZ řadu novinek, z nichž největší změna se bude týkat věcné povahy staveb.

1. Stavba jako součást pozemku

1.1 **Stavba nově bude součástí pozemku.** Stávající právní úprava připouští, aby stavba a pod ní ležící pozemek měly rozdílné vlastníky. Nejdůležitější změnou NOZ ve věcném právu bude, že se součástí pozemku stane i prostor nad jeho povrchem i pod jeho povrchem, stavby zřízené na pozemku (s výjimkou tzv. staveb dočasných), stroje a jiná zařízení upevněné v pozemku a rostlinstvo na pozemku. Pokud nebude podzemní stavba nahlížena jako samostatná nemovitost (viz. níže), bude i ta součástí pozemku, a to i když malou částí zasahuje pod jiný pozemek. Inženýrské sítě a vedení NOZ z praktických důvodů výslovně za součást pozemku nepovažuje.

Na základě přechodných ustanovení NOZ dnem účinnosti NOZ, tedy **1. ledna 2014, většina staveb přestane být nemovitostí (samostatnou věcí), a stane se součástí pozemku, na kterém je zřízena.**

1.2 **Stavba však nesplyne s pozemkem v situacích, kdy vlastník stavby nebude zároveň vlastníkem** (příp. ve stejném poměru spoluvlastníkem) **pozemku**, na kterém se stavba nachází. Aby však do budoucna došlo ke splynutí s pozemkem i u takovýchto staveb, **zavádí NOZ vzájemné zákonné předkupní právo.** Toto právo nebude možné omezit nebo vyloučit smlouvou, trvat bude do splynutí stavby s pozemkem. Převody nemovitostí při rozdílném vlastnictví budovy a pozemku, na němž je umístěna, se prodlouží (nejméně o tříměsíční lhůtu k uplatnění předkupního práva) a budou obtížněji plánovatelné. Stavba nesplyne s pozemkem ani v případě, kdy by to vylučovala povaha věcného práva zatěžujícího buď stavbu, nebo pozemek, dokud taková odlišná věcná práva budou trvat, zřejmě např. zástavní právo jen k budově.

1.3 Pro ochranu dobré víry třetích osob však naopak **stavba splyne s pozemkem v situaci, kdy vlastnické právo k pozemku bude převedeno na třetí osobu,**

kteřá bude v dobré víře, že stavba je součástí pozemku (dotýká se především obvykle menších staveb nezapisovaných do katastru nemovitostí). Původní vlastník stavby bude mít pak právo požadovat po původním vlastníku pozemku náhradu ve výši hodnoty stavby.

2. Nové pojetí nemovitostí

2.1 Dle současné úpravy mají nemovitosti nutně hmotnou podobu. NOZ to mění. **NOZ bude za nemovitosti považovat i určitá práva.** Dle NOZ se tedy nemovitostmi budou rozumět: a) pozemky (včetně těch staveb, které s nimi splynuly), b) věcná práva k pozemkům (věcná břemena, zástavní práva, zadržovací práva), c) podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. studny, podzemní garáže či vinné sklepy, též metro), d) věcná práva k předešle uvedeným podzemním stavbám, e) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (nově zavedené právo stavby), f) věci, o kterých právní předpis prohlásí, že nejsou součástí pozemku, když takovou věc zároveň nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (např. jeskyně, uhelná ložiska), g) jednotky (byty nebo nebytové prostory, jako prostorově oddělené části domu s podíly na společných částech příslušné nemovité věci, a soubory takových bytů, resp. nebytových prostorů), h) stavby, které nesplynuly s pozemkem. Nové pojetí nemovitostí se projeví mj. při disponování s komunálním majetkem, ale i u společností, u nichž je nutný souhlas při převodech nemovitostí.

2.2 I když se ve většině případů stavby od 1. ledna 2014 stanou součástí pozemků, pro účely účetnictví a daní se budou stavby a pozemky nadále evidovat odděleně. Nemění se ani to, že **odepisovat bude možné pouze stavby.** Pro účely DPH budou nemovité věci, včetně např. práva stavby, zahrnuty pod pojem zboží. **Při prodeji pozemků, na kterých stojí stavba,** se bude uplatňovat **režim DPH dosud upravený pro stavby.** To znamená, že převody staveb (včetně pozemků, na nichž stavby stojí) do 5 let po kolaudaci budou podléhat DPH.

3. Právo stavby

3.1 **NOZ nově zavádí právo stavby,** jako zvláštní převoditelné věcné právo stavebníka (osoby, které právo stavby přísluší) **mít stavbu na pozemku jiného vlastníka** nebo pod ním. Tímto právem NOZ až na 99 let **umožní rozdělení osudu stavby a pozemku.** Stavba samotná je jen součástí práva stavby, právo stavby tak nezanikne automaticky se zánikem stavby. Praktické použití bude mít právo stavby především v případě, kdy vlastník pozemku nebude chtít své vlastnické právo převést a kde nebude účelné jiné řešení (např. dlouhodobý nájem

nebo služebnost). Právo stavby bude možné využít jako předmět zajištění už před vznikem samotné stavby.

- 3.2 Právo stavby nebude možné zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Bude-li pozemek zatížen zástavním právem, **bude** k jeho zatížení právem stavby **třeba souhlasu zástavního věřitele**.
- 3.3 Ohledně stavby bude mít stavebník **stejná práva jako vlastník**.
- 3.4 Právo stavby bude možné nabýt vkladem do katastru nemovitostí na základě smlouvy, vydržením nebo rozhodnutím státního orgánu.
- 3.5 Právo stavby bude možné zřídit **bezúplatně nebo za** jednorázovou či opakující se **úplatu** (stavební plat), stavební plat se bude moci automaticky upravovat v závislosti na inflaci.
- 3.6 Právo stavby bude zahrnovat především možnost **zřídit** na cizím pozemku **stavbu novou**, může však spočívat i v oprávnění **převzít stavbu již existující** (např. za účelem její opravy či modernizace).
- 3.7 Právo stavby bude možné **převést či zatížit** (pokud si to vlastník pozemku vyhradil, bude zatížení práva stavby možné jen s jeho souhlasem, zatížení práva však bude možné i před zřízením samotné stavby), právo stavby bude ze zákona **přecházet na dědice i jiné právní nástupce stavebníka**.
- 3.8 Pokud smluvní strany nenechají do katastru nemovitostí zapsat jinak, budou mít stavebník a vlastník pozemku **vzájemné předkupní právo**.
- 3.9 Pokud se strany nedohodnou jinak, **bude mít, po uplynutí doby**, na kterou bylo právo stavby sjednáno, **stavebník vůči vlastníkovi pozemku nárok na náhradu za stavbu** ve výši jedné poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

4. Věcná břemena

- 4.1 NOZ upravuje věcné břemena mnohem podrobněji než současný občanský zákoník. **NOZ bude rozlišovat věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. Pro služebnost bude typická pasivita vlastníka věci**, který musí ve prospěch jiného něco trpět (např. čerpání vody na svém pozemku) nebo se něčeho zdržet (např. nestavět na vlastním pozemku nad určitou výšku), **reálná břemena budou zavazovat vlastníka služebné věci k aktivnímu konání** (např. platit oprávněnému rentu, poskytovat část úrody). NOZ pak dále dělí služebnosti jako dosud na

pozemkové (právo se odvozuje od vlastnictví věci) a osobní (oprávněná osoba bude určena konkrétně).

- 4.2 **Služebnost bude zahrnovat vše, co je nutné k jejímu výkonu. Dispozitivně a demonstrativně NOZ upravuje služebnosti nejběžnější v praxi** (např. služebnost inženýrských sítí, služebnost stezky a cesty, právo na vodu, z osobních služebností pak užívací právo, požívací právo a služebnost bytu), strany ale budou moci sjednat jiná práva a povinnosti, než stanoví NOZ, resp. sjednat služebnost, kterou NOZ nepředvídá. Nadále bude tedy velmi důležité jednoznačně a podrobně sjednat obsah služebnosti.
- 4.3 Služebnosti budou typicky zatěžovat nemovitosti, **nově** ale bude možné, **aby zatěžovaly i věci movité**. U věcí nezapsaných do veřejného seznamu (typicky věci movitých) bude služebnost vznikat smlouvou. Jinak bude služebnost vznikat vkladem do katastru nemovitostí, pořízením pro případ smrti, vydržením (nebude však možné vydržet služebnosti k lesním pozemkům), ze zákona nebo na základě úředního rozhodnutí.
- 4.4 Pro praxi přínosnou novinkou bude, že **vlastník pozemku bude moci zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku**. To bude mít praktické uplatnění při prodeji nemovitostí, kdy prodávající bude moci předem upravit jednoznačně a věcně budoucí poměry (např. právo cesty a jízdy přes prodávaný pozemek, vedení inženýrských sítí, povolené zastavění apod.). Proto také NOZ výslovně stanoví, že spojením vlastnictví panujících a služebné věci služebnost nezaniká.
- 4.5 K věci zapsané do veřejného seznamu (typicky tedy nemovitosti) bude možné zřídit **reálné břemeno**, které bude tuto **věc zatěžovat tak, že její vlastník bude jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě k nějakému konání**. Reálné břemeno bude možné využít i jako zajišťovací prostředek. **Nesplněné povinnosti z reálného břemene, resp. jejich finanční náhradu, bude moci oprávněný požadovat i po novém vlastníkovi věci**. Při nabývání věci zatížené reálným břemenem bude tedy nezbytné prověřovat, zda dosavadní vlastník věci řádně plnil své povinnosti z břemene vyplývající. Reálné břemeno nebude možné vydržet. **Reálné břemeno bude možné zřídit jen jako dočasné**, pokud by mělo být zřízeno jako časově neomezené, musí být již při zřízení reálného břemene sjednány podmínky, za jakých bude mít povinný možnost se z břemene vykoupit.

5. Rozšířené možnosti v oblasti zástavních práv

- 5.1 Nově **bude možné zřídit zástavní právo k věci, ke které vznikne vlastnické**

právo teprve v budoucnu. Tato novinka rozhodně najde uplatnění při financování nemovitostních transakcí. Se souhlasem vlastníka nemovitosti bude možné budoucí zástavní právo nechat zapsat do katastru nemovitostí. Zástavní právo pak vznikne nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.

- 5.2 **NOZ redukuje zakázaná ujednání v zástavní smlouvě. Bude možné ujednat zákaz zatížení věci zástavním právem (*negative pledge*).** Bude-li pak tento zákaz zapsán do katastru nemovitostí, bude mít účinky vůči třetím osobám, které tak nebudou moci k zatížené věci platně nabýt (další) zástavní právo. Po splatnosti zajišťovaného dluhu bude možné dokonce mezi velkými podnikateli sjednat dokonce i to, že zástavní věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou cenu ponechat.
- 5.3 Dle NOZ bude u pojištěné zástavy platit, že **pokud bude pojišťovna o existenci zástavního práva informována, bude** v případě pojistné události **muset plnit** z pojistné smlouvy **přímo zástavnímu věřiteli.**
- 5.4 Při respektování některých zakázaných ustanovení **si strany si budou moci** nově v zástavní smlouvě **sjednat, jakým způsobem má být** případně po splatnosti dluhu **zástava zpeněžena.** Věřitel bude však vždy povinen postupovat tak, aby zástavu prodal za obvyklou cenu v daném místě a čase.
- 5.5 **Pro pořadí zástavního práva** na nemovitosti, které je klíčové pro uspokojení ze zástavy, **bude rozhodný okamžik podání návrhu na vklad** zástavního práva do katastru nemovitostí. **Zástavní věřitelé se však budou moci dohodnout na změně pořadí** jejich zástavních práv.
- 5.6 NOZ dále zavádí **institut uvolněného zástavního práva, jež odpovídá tzv. Eigentümergegrundschild v německé praxi.** Pokud dojde k zániku zástavního práva, ale v katastru nemovitostí nebude zápis o zástavním právu vymazán, bude se zástavní právo považovat za uvolněné a vlastník věci bude moci během následujících až 10ti let použít k zajištění jiného dluhu, až do výše dluhu původního. Do katastru nemovitostí bude možné nechat zapsat i zákaz využití tohoto institutu.
- 5.7 Novinkou bude i možnost **záměny zástavního práva,** která najde své uplatnění při refinancování úvěrů. I záměna zástavních práv může být vyloučena zápisem do katastru nemovitostí s účinky vůči třetím osobám.
- 5.8 **Zástavní práva vzniklá před 1. lednem 2014 se budou řídit dosavadní zákonnou úpravou,** strany však budou **dohodou moci podřídít** práva a povinnosti ze zástavních práv **NOZ.**

6. Katastr nemovitostí

- 6.1 V souvislosti s přijetím NOZ nabude roku 2014 účinnosti i nový zákon o katastru nemovitostí. Oproti současné úpravě tak dojde k několika významným změnám.
- 6.2 **Katastr nemovitostí bude po uplynutí přechodného roku nově ovládán principem materiální publicity, tj. ochranou dobré víry.** Vydržení se svou desetiletou lhůtou nebude od roku 2015 rozhodující při nabývání práv od nevládníků. Pokud nebude stav zapsaný v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo **za úplaty v dobré víře** od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Skutečný vlastník se bude moci domáhat svých práv u soudu, ovšem jen v kratších zákonných lhůtách. V katastru nemovitostí pak bude informace o zahájeném soudním řízení o určení vlastnického či jiného věcného práva vyznačena formou **poznámky spornosti zápisu** u dotčené nemovitosti. Z praktického pohledu lze napříště kvůli riziku falšování minimálně doporučit, aby každý vlastník nemovitosti alespoň jednou za tři roky zkontroloval zápis v katastru.
- 6.3 Změní se i rozsah evidovaných nemovitostí. Nově se již **nebudou zapisovat rozestavěné budovy, či rozestavěné jednotky.**
- 6.4 Způsob zapisování práv do katastru nemovitostí – vkladem, záznamem nebo poznámkou – zůstane stejný. **Vkladem** se však bude zapisovat nejen vznik, jak je stanoveno současnou úpravou, ale i **změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence věcných práv a nově i jiných práv ujednaných jako věcná jakož i nájmu a pachtu** (na rozdíl od nájmu v novém pojetí bude předmětem pachtu nejen užívání věcí, ale i **požívání plodů** – příkladem je pacht zemědělského pozemku nebo pacht obchodního závodu). **Z výše uvedeného je zřejmé, že se oproti dnešnímu stavu zvýší počet řízení, která budou zpoplatněna.**
- 6.5 Změny dozná i průběh samotného řízení o vkladu práva před katastrálním úřadem. Neprodleně po přijetí návrhu bude katastrální úřad povinen informovat vlastníka nemovitosti **jakož i každého, kdo má k nemovitosti právo zapisované do katastru nemovitostí** (např. zástavní právo, věcné břemeno, nájemní právo či pacht) – vlastník nemovitosti pak bude moci namísto poštou obdržet takovou informaci **na svůj mobilní telefon či do emailové schránky**, pokud si o to požádá. Tímto povinným oznamováním se však řízení zřejmě prodlouží; zákon tak nově stanoví pouze minimální lhůtu pro provedení vkladu, a to 20 dnů ode dne oznámení zahájení řízení dotčeným osobám. Pro ochranu vlastníka lze doporučit, aby byla v katastru **vždy zapsána správná adresa**, aby takové informace vlastníka skutečně dostihly.

6.6 Počet podávaných vyhotovení smluv se sníží a už nebude roven počtu účastníků právního jednání plus dva, ale postačí pouze vyhotovení jedno. **Účastníci řízení tak neobdrží vyhotovení smlouvy s doložkou katastrálního úřadu**, ale v případě potřeby si její kopii budou muset sami vyžádat ze sbírky listin katastrálního úřadu.

7. Úpravy týkající se daně z převodu nemovitostí

7.1 Bez ohledu na reformu civilního práva je nutné upozornit i na to, že daň z převodu nemovitostí může být i smluvně uložena kupujícímu. Důležité je, že vklad nemovitostí do společností bude mít od roku 2014 vždy za následek daň z převodu nemovitostí, osvobození z důvodu nejméně pětileté účasti ve společnosti se ruší.

Doufáme, že jste náš stručný přehled shledali přínosným. V případě jakýchkoliv otázek jsme Vám rádi k dispozici na níže uvedené kontaktní adrese.

bpv BRAUN PARTNERS

Palác Myslbek

Ovocný trh 8

CZ-110 00 Praha 1

Tel.: (+420) 224 490 000

Fax: (+420) 224 490 033

www.bpv-bp.com

info@bpv-bp.com



Tento materiál slouží pouze jako všeobecná informace o aktuálních tématech, nejedná se o poradenství. Nezohledňují se v něm žádné zvláštní okolnosti, finanční situace či zvláštní požadavky adresátů. Jeho adresáti by si proto měli vždy vyžádat příslušné profesionální služby k uvedeným informacím. I přes pečlivé sestavení tohoto materiálu nemůže společnost bpv Braun Partners s.r.o., její partneři, spolupracovníci či spolupracující advokáti a daňoví poradci zaručit přesnost a úplnost informací zde obsažených a nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za konání nebo zdržení se konání na základě informací obsažených v tomto materiálu.