23. 5. 2014

ID: 94277

Měsíčník Rekodifikace & Praxe: Otázky – odpovědi

eFocus

Časopis Rekodifikace & Praxe přináší vedle odborných statí také odpovědi na čtenářské dotazy k rekodifikační problematice. Z posledního čísla pro vás vybíráme malou ochutnávku:

NOZ – část čtvrtá

Je možné uzavřít kupní smlouvu k věci, kterou prodávající teprve nabude?

Na dotaz odpovídá: *JUDr. Petr Veselý, advokát AK Holubová advokáti, s. r. o. v Praze*

Právníci za účinnosti původního občanského zákoníku opakovaně řešili situaci, zda je možné uzavřít kupní smlouvu na věc, kterou prodávající teprve nabude. Typicky šlo o dva případy – prvním je situace, kdy věc je zatím ve vlastnictví třetí osoby, ale prodávající ví, že věc pravděpodobně nabude, např. v dědictví či již má uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí, kterou má věc nabýt. Dalším případem je situace, kdy věc ještě neexistuje, typicky když developer prodává jednotlivé byty domu, který ještě nepostavil. Obdobně potíže vznikaly i u pronajímatelů, kteří chtěli předem pronajmout věc, kterou si teprve koupí či postaví.

Do konce roku 2013 se výše uvedené smlouvy považovaly za riskantní. Někteří právníci byli toho názoru, že je možné disponovat s věcí, kterou prodávající zatím nevlastní, jiní měli takovou smlouvu za neplatnou z důvodu nemožnosti plnění.

Nový občanský zákoník tuto otázku vyřešil v § 1760, který uvádí, že: „Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.“ Nově by tedy již uzavírání smluv například s odkládací podmínkou typu – „tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem, kdy se prodávající (či pronajímatel) stane majitelem předmětu koupě (nájmu)“ – nemělo být problémem.

Ustanovení § 1760 NOZ by však nemělo dopadat na nabytí vlastnického práva od neoprávněného, tedy na situace, kdy prodávající sice věc nevlastní, ale tváří se, jako by ji vlastnil či si dokonce upřímně myslí, že věc vlastní. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného je totiž podrobně upraveno v § 1109 a násl. NOZ.

NOZ – část čtvrtá

Jak NOZ upravuje skončení nájmu u bytů?

Na dotaz odpovídá: *Jana Dvořáková Závodská, advokátka v Praze*

NOZ upravuje skončení nájmu u bytů (i domů) v § 2285 – § 2296 značně odlišně od dosavadní úpravy takto:

NOZ se především vrátil v § 2285 k institutu tzv. automatického obnovování nájmu: „Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“ Na rozdíl od úpravy platné do 30. 3. 2006 (poté bylo obnovování nájmu u bytů novelou obč. zák. 107/2006 Sb. vyloučeno), kdy musel podat pronajímatel do 30 dnů od skončení nájmu návrh na vyklizení u soudu, a pokud tak neučinil, nájem se obnovil maximálně na dobu jednoho roku, nyní není třeba podávat žalobu, ale stačí zaslat nájemci do tří měsíců písemnou výzvu. Dohodou však lze obnovování nájmu vyloučit.

Dle § 2286 vyžaduje výpověď nájmu písemnou formu a musí dojít druhé straně. Podle judikatury postačí, když se výpověď dostane do dispoziční sféry nájemce (i když si ji na udané adrese nevyzvedne). Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, za nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Podle výkladového stanoviska č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při MS ČR ze dne 3. 3. 2014 je i v tomto případě výpovědní lhůta tříměsíční.

Pronajímatel může dle § 2288 odst. 1 vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Dále může zcela nově pronajímatel vypovědět dle § 2288 odst. 2 nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že:

a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
b) potřebuje pro najímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni.

Výpovědní důvod musí být ve výpovědi ve všech výše uvedených případech konkretizován. Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.

K podstatné změně došlo i v úpravě výpovědi v případech, kdy nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Pak má pronajímatel dle § 2291 právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména

nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Dle staré úpravy byla tato lhůta šedesát dnů.

Smluvním stranám ovšem nic nebrání, aby si ujednaly, že nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědního důvodu, nebo i z jiných než zákonem stanovených důvodů či v kratší výpovědní době.

Na webových stránkách časopisu Rekodifikace & Praxe lze najít všechny otázky, které čtenáři do redakce zaslali a které byly následně zodpovězeny vybraným týmem předních českých odborníků na dané oblasti práva. Máte-li tedy i vy konkrétní dotaz, napište nám jej, stejně jako další náměty a podněty k zpracování dalších témat, na e-mailovou adresu rekodifikace-dotazy@wkcr.cz.

Časopis Rekodifikace & Praxe může objednat >>> zde.
nakladatelství Wolters Kluwer

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- LEAGLE.ONE: Chcete AI ve firmě? Začněte právem
- V prvním pololetí zaznamenala skupina HAVEL & PARTNERS tržby 750 milionů korun
- Právní aspekty pronájmu zahradního vybavení
- Globální hráč Eversheds Sutherland posiluje v Česku integrací s Kropáček LEGAL
- LEAGLE.ONE: Když nebude Komora, nebudou advokáti
- LLM Právo & Veřejný sektor: Když odbornost rozhoduje o fungování společnosti
- LEAGLE.ONE: Ze světa paragrafů do říše algoritmů
- Do KPMG Legal přichází Lenka Gomez Tomčalová, která posílí pracovně-právní poradenství
- Investiční diverzifikace podle CYRRUS: promyšleně, napříč trhy i nástroji
- S daňovou a právní agendou obchodních korporací pomohou aplikace DAUČ a ASPI. Efektivní nástroje pro správu daňové a právní agendy obchodních korporací
- Nové sudiště Rozhodčího soudu v Mostě