17. 12. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# K některým přechodným ustanovením NOZ

Necelý měsíc zbývá do nabytí účinnosti „nového“ občanského zákoníku (NOZ) a občany nejvíce zajímá, které právní vztahy se budou od 1. ledna řídit NOZ. Především je třeba zmínit generální klauzuli v § 3028 v přechodných ustanoveních, která říká, že NOZ se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. A dále, že ustanoveními NOZ se řídí právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných, přičemž jejich vznik i práva a povinnosti z nich vzniklé před 1. lednem 2014 se posuzují podle dosavadních právních předpisů. Zatímco jiné právní poměry (zejména závazkové vztahy založené smlouvami a delikty) vzniklé před účinností NOZ se řídí dosavadními právními předpisy.

Z této generální klauzule však platí jisté výjimky, ať už se týkají věcných práv či závazkových vztahů. Pro věcná práva se znovuzavedenou právní zásadou superficies solo cedit je zásadním § 3055 NOZ, který řeší rozdílný právní stav mezi vlastníkem stavby a pozemku před nabytím účinnosti kodexu. Po 1. lednu 2014 tak u pozemků a staveb s rozlišnými vlastníky se stavba nestává součástí pozemku a zůstává nadále samostatnou nemovitou věcí. Mezi těmito vlastníky však ex lege vzniká vzájemné předkupní právo, jehož smyslem je pro futuro sjednotit faktický a právní stav vlastníka staveb a pozemků.

Patrně nejvíce diskutovaným přechodným ustanovením, které upravuje závazkové vztahy, je **§ 3074 a násl. ohledně nájemních vztahů**. Ten totiž zavádí výjimku z generální klauzule, a to vázanost některých nájemních vztahů dle NOZ bez ohledu na dobu vzniku nájemního vztahu. Konkrétně se jedná např. **o skončení nájmu bytu**. Bude-li tedy pronajímatel nebo nájemce bytu chtít ukončit výpovědí nájemní vztah po Novém roce, bude muset nahlédnout do § 2286 a násl. NOZ, a to i když nájemní vztah vznikl před účinností NOZ. V praxi se nejčastěji občané potýkají s taxativně vypočtenými důvody výpovědi nájmu pronajímatelem dle § 711 a § 711a „starého“ občanského zákoníku. Jedním z nich je také důvod pod písmenem c) § 711 odst. 2 spočívající v možnosti pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu, **má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt**. Tomuto v praxi často využívanému výpovědnímu důvodu se věnovala již i bohatá judikatura. Od Nového roku bude již však tento důvod obsoletní, protože výpověď z tohoto důvodu již **NOZ neumožňuje**.

Otázkou tedy zůstává, co se stane, uplatní-li pronajímatel řádně tento výpovědní důvod ke konci roku 2013, mj. s poučením nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Odpověď na tuto otázku nám dává **§ 3076, ve kterém se dočteme, že bylo-li zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi před 1. lednem 2014, dokončí se podle dosavadních právních předpisů**. A contrario tohoto ustanovení tak platí, že bude-li zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu po Novém roce, užijí se ustanovení NOZ, která výpověď z důvodu dispozice dvou a více

bytů neumožňují. Tudíž nájemce by se svou žalobou na určení neplatnosti výpovědního důvodu uspěl.

**Závěr**

Je-li tudíž dnes nájemci doručena výpověď z důvodu, že má dva nebo více bytů (a nelze-li na něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt) a nájemce má zájem v nájemním vztahu pokračovat, nezbývá než nájemci doporučit se žalobou o určení neplatnosti výpovědi pár dní posečkat, až nabyde účinnosti NOZ. **Naopak pronajímatel bytu tak fakticky ztrácí spolu s NOZ jeden z často využívaných výpovědních důvodů. Od Nového roku je tudíž dobré nespoléhat jen na povědomí o tom, že „závazkové vztahy založené před 1. lednem 2014 se účinností NOZ nijak neovlivní", ale naopak je vhodné si být vědom některých přechodných ustanovení, která s plnou parou otevírají dveře novému kodexu občanského práva.**

**Mgr. Ing. Jan Příborský**,
doktorand PF UK, advokátní koncipient

Advokátní kancelář JUDr. Jitky Příborské

Habrmannova 23
326 00  Plzeň

Tel.: +420 603 463 908
e-mail: j.priborsky@akpriborska.cz

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

## Další články:

- Podnikatel podle formy v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení