

22. 12. 2011

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

Nový občanský zákoník - věcná práva a možné problémy

Navrhovaný nový občanský zákoník dále jen „Nový občanský zákoník“, který by měl vstoupit v platnost v roce 2014, přináší nově vymezení některých věcných práv. K takovým největším změnám oproti současnému stavu je návrat před rok 1960, co se týče definování termínu „stavba“. V současnosti platí právní úprava, kde je tento termín definován v § 119 - 120 zákona č. [40/1964](#) Sb. v platném znění takto „Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Stavba není součástí pozemku.“ Toto vymezení nutí v v případě koupě či prodeji stavby přesně tuto stavbu vymežit, aby došlo jak k prodeji pozemku tak i stavby jelikož jsou každé samostatnou věcí.



NSG Morison
Independent Member of Morison International

S ohledem na platnost, zákona 40/1964 Sb. v platném znění, existuje velké množství nemovitostí, které nemají stejného vlastníka. V praxi to znamená, že existují pozemky a stavby, které mají každý jiného vlastníka.

Nový občanský zákoník se správně v § 2776 a násl. snaží o nápravu těchto historických chyb. V rámci těchto paragrafů se „stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba. Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je v den účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se nabytím účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku.“ Zde je na místě si položit otázku co tato změna vnímání stavby v praxi znamená?

V případě, že stavba a pozemek mají ke dni účinnosti (1. 1. 2014) stejného vlastníka, dojde pouze ke změně vnímání, kde stavba a pozemek nebudou dvě samostatné věci, ale stavba se stane součástí pozemku. To značně ulehčí nakládání s těmito nemovitostmi, kde již nebude nutné přesné vymezení obou dvou předmětů při prodeji, jelikož v případě prodeje pozemku dojde i k převodu vlastnictví všech staveb na něm postavených. Obdobně lze uplatnit i pro zřizování zástavního práva, kde již nebude nutné zřizovat speciálně zástavní právo k pozemku a zvláště k stavbě, jako doposud.

Možné komplikace, lze spatřovat u nemovitostí, kde jsou v současnosti evidovány rozdílný vlastníci. Vzhledem k tomu, že nelze zákonem nařídít sjednocení takovýchto nemovitostí, mohlo by být pohlíženo na takovéto sjednocení jako na vyvlastnění, z tohoto důvodu bude zákonem upraveno předkupní právo jednotlivých vlastníků. Co to znamená? Vlastník pozemku či stavby v případě, že bude chtít nakládat se svým majetkem, bude muset nejdříve nabídnout svojí nemovitost k odkoupení

nejprve druhému vlastníkovi. Vzhledem k situaci jaká panuje v ČR, lze očekávat, že se jednotliví vlastníci nebudou za každých okolností schopni dohodnout a tím pádem nebude ani jeden z nich schopen nakládat se svojí nemovitostí, pokud bude z obou stran vzájemná vůle. Uvedené lze, vyřešit nezávislým znaleckým posudkem. Není zcela jasné, jak se bude postupovat v případech, kdy stavba stojí na pozemcích více vlastníků, což je zcela obvyklé u větších průmyslových areálů, zda bude muset majitel stavby (resp. staveb v areálu) v případě, prodeje oslovit všechny vlastníky s nabídkou na odkoupení jejich pozemků, předtím než se rozhodne prodat celý areál třetí straně. Lze se oprávněně, obávat, že v prostředí ČR bude docházet k úmyslnému blokování a prodlužování některých transakcí, což bude mít zajisté zvýšení nákladů na jednotlivé transakce. Předkladatel zákona pamatuje i na situace kde nebude toto předkupní právo využito a v takovýchto případech bude přecházet a zatěžovat tyto nemovitosti i ve vztahu k dalším subjektům. Zákon opět neuvádí, zda takováto nabídka na předkupní právo musí být učiněna písemně a písemně akceptována či odmítnuta, nebo zda bude postačovat ústní. Jak bude následně ošetřena vymahatelnost a zpětné žalování subjektů, že neučinili takovouto nabídku.

Nový občanský zákoník připouští samozřejmě možnost stavby i na cizím pozemku jedná se o tzv. právo stavby, kde bude obdržen souhlas s umístěním stavby od vlastníka pozemku. Takovéto právo bude dle nové úpravy zřizováno na maximálně 99 let a může být zřízeno ať už za úplatu či bezúplatně. Vzhledem k tomu, že změnou definování stavby, která se stane součástí pozemku, bude nutné před samotným udělením práva stavby, zabezpečit i případné vypořádání po skončení platnosti takového práva. V těchto případech bude nejspíš nutné využít služeb znalce, který by měl na základě tržních principů stanovit hodnotu takového stavby pro účely vypořádání. Je otázka, zda se z takovýchto transakcí bude platit i daň z převodu, kde dojde k přechodu vlastnictví z jednoho subjektu na druhý po skončení platnosti práva stavby. Mělo by být nejspíš ze strany státu ošetřeno, že nebude možné takovéto stavby po skončení platnosti práva stavby převést např. za 1 Kč, aby nedocházelo k případným daňovým únikům.

Závěr

Výše prezentované se snaží poukázat na možné nástrahy, které je možné spatřovat ve vztahu ke změně vnímání staveb z pohledu nového Občanského zákoníku. Určitě, je tento zákoník dobrou snahu o nápravu historických chyb, nicméně v podmínkách které panují v českém prostředí, je otázkou zda nepřinese více komplikací než užítku.



Ing. Matěj Maršala

konzultant společnosti NSG Morison znalecký ústav s.r.o.

[NSG Morison znalecký ústav s.r.o.](http://www.nsgmorison.cz)

Jakubská 647/2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 800 930
Fax: +420 224 810 360
e-mail: znaleckyustav@nsgmorison.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)