Právní aspekty obchodování s nemovitostmi v České republice

Po pádu komunistického režimu v roce 1989 se Česká republika vrátila mezi evropské země s tržní ekonomikou. Po čtyřiceti letech totalitního režimu se nemovitý majetek nacházel v nebývalé míře v rukou státu a družstevních organizací. Soukromé vlastnictví existovalo v omezené míře.

Změny po pádu komunistického režimu

Po pádu komunistického režimu v roce 1989 se Česká republika vrátila mezi evropské země s tržní ekonomikou. Po čtyřiceti letech totalitního režimu se nemovitý majetek nacházel v nebývalé míře v rukou státu a družstevních organizací. Soukromé vlastnictví existovalo v omezené míře.

Jednou z prvních změn po roce 1989 byla rozsáhlá privatizace státního majetku. Privatizace byla nezbytná pro další vývoj České republiky. Přinesla potřebný impuls pro rozvoj soukromého vlastnictví. Na druhé straně byl podceněn právní rámec privatizace. Vyskytly se názory ekonomů, že „utečou před právníky“.

Kromě privatizace proběhly v České republice restituční procesy, které odstranily některé majetkové křivdy minulého období. Majetek se vrátil původním vlastníkům. Vrácený majetek však nebyl vždy v držení státu. Nebylo dostatečně pamatováno na práva osob, které měly majetek vydat, ač jej nabyly v dobré víře. To vyvolalo v řadě případů nové křivdy. Došlo k případům, kdy osoby, které nabyly majetek v rámci privatizace, jej měly vydat v rámci restituce.

V souvislosti s privatizací a restitucí majetku probíhá v České republice řada soudních sporů. Některými případy se zabývá i Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku.

Z celkového pohledu lze hodnotit privatizaci a restituci majetku v České republice jako pozitivní faktor, který mimo jiné „rozhýbal“ realitní trh. Masivní majetkové přesuny však měly za následek i vznik některých specifických rizik v oblasti nabývání nemovitostí v České republice. Tato rizika se týkají jak českých, tak zahraničních investorů.

Základní rizika při nabývání nemovitostí

Český právní řád dává přednost skutečnému vlastníkovi před tím, kdo je zapsán jako vlastník ve veřejné knize (v katastru nemovitostí). Výpis z katastru nemovitostí nedokládá vždy spolehlivě vlastnické právo k nemovitostem. Může se kupř. stát, že prodávající doloží vlastnictví pozemku výpisem z katastru nemovitostí, investor koupí pozemek a katastrální úřad jej zapíše jako vlastníka. Řadu let poté je podána žaloba na určení vlastnictví a soud rozhodne, že vlastníkem pozemku je někdo jiný.

Výpis z katastru nemovitostí není v České republice dostatečným podkladem pro uzavření smlouvy. V důsledku privatizace a dobíhající restituce majetku nemusí zápis vždy odpovídat skutečnému stavu. Při koupi nemovitosti v České republice je důležité důkladné prověření listin, na základě kterých nabyl vlastnické právo prodávající, případně jeho předchůdci. To vyžaduje dobrou znalost místních poměrů a právních předpisů v jednotlivých obdobích, kdy posuzované listiny vznikaly. Cílem zkoumání nabývacích titulů je zjistit, zda se někde v minulosti neskrývá problém, který by v budoucnu mohl ohrozit práva investora.

Pro převody nemovitostí platí v České republice přísná pravidla. Kupní smlouva může být neplatná pro drobná pochybení v označení nemovitosti nebo proto, že jsou použity neurčité výrazy. Nestačí, že katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva do katastru. Nejsou ojedinělé případy, kdy formální neplatnost smlouvy je namítána řadu let poté, co katastrální úřad povolil vklad. Sepis smluv podle českých předpisů je podceňován. Mechanicky přejímané zahraniční smlouvy mohou připravit investora o peníze i o nemovitost.

V České republice se již vyvinuly právní postupy, které chrání investora před popsanými riziky. Při sepisu smluv, které se týkají nabývání nemovitostí a při prověřování nabývacích titulů je vhodné využít právní pomoci advokáta (změna), který dlouhodobě působí v České republice a zná dobře místní poměry.

Některé faktory, ovlivňující rozvoj realitního trhu

Ještě v období komunistického režimu, v roce 1951, došlo na území České republiky k popření tradiční zásady „superficies solo cedit“, která zde do té doby platila a která neumožňovala, aby jiná osoba vlastnila stavbu a jiná pozemek pod stavbou. Průlom do zmíněné zásady umožnil, aby **vlastníkem pozemku a stavby byly různé osoby.** Tato nešťastná úprava dosud přetrvává.

Skutečnost, že vlastníkovi pozemku nemusí vždy patřit stavba, která se na pozemku buduje, zpomaluje poskytování hypotéčních úvěrů. Před zahájením stavby lze zřídit zástavní právo pouze k pozemku. Zástavní právo ke stavbě lze zřídit teprve v určité fázi rozestavěnosti stavby, až poté, co lze vznikající stavbu zapsat jako samostatnou nemovitost do katastru nemovitostí. Vznikají též spory o úplatu za užívání pozemků, případně požadavky na odstranění staveb.

Lze přivítat, že nová koncepce občanského zákoníku již počítá se sjednocením vlastnického režimu pozemku a stavby. Je ovšem otázkou, kdy bude nový občanský zákoník přijat.

V oblasti trhu s byty se negativně projevuje skutečnost, že u části bytů dosud existuje **regulované nájemné**. Existuje stav, kdy stát přenáší na bedra majitelů nájemních domů svou povinnost pečovat o sociálně slabé. V bytech s regulovaným nájemným navíc často žijí ekonomicky velmi dobře situované osoby. Lze zmínit případ poslance, který dlouhodobě obhajuje regulaci nájemného, u nějž se zjistilo, že ač má nadprůměrný poslanecký plat, sám užívá byt s regulovaným nájemným.

Ústavní soud se již vyjádřil k neudržitelnosti popsaného stavu. Vláda České republiky již připravila postupnou deregulaci nájemného. Lze očekávat, že přijetí nové úpravy urychlí také nedávné rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva, který vyjádřil svůj negativní postoj k obdobné regulaci nájmů v sousedním Polsku.

V České republice existují dva základní kodexy, které se dotýkají majetkových dispozic s nemovitostmi. Jde o **občanský zákoník a obchodní zákoník.** Klasické občanskoprávní dispozice jsou upraveny občanským zákoníkem. Některé obchodní operace s nemovitostmi, které se týkají vkladů nemovitostí do základního kapitálu obchodních společností, nabývání podniků, fúzí a podobně, upravuje obchodní zákoník. S ohledem na skutečnost, že některé operace nemají vyhraněnou občanskoprávní nebo obchodněprávní povahu, vznikají problémy s tím, který předpis aplikovat. Také smlouvy, které zajišťují rozvojové projekty, využívají rozdílných právních konstrukcí.

Zmíněná nová koncepce občanského zákolníku uvedené problémy z podstatné části odstraňuje.

Také úprava **společenství vlastníků** bytových domů, převedených z majetku obcí a družstevních organizací do majetku velkého množství původních nájemců bytů, teprve „vyzrává“.

Obecným problémem v České republice je **pomalá práce soudů**. Stejně jako řada jiných zemí, Česká republika již byla v tomto směru postižena za průtahy v řízení. Evropský soud pro lidská práva ji odsoudil k náhradě v případě, kdy soudní spor o vypořádání nemovitosti ve společném jmění manželů probíhal před českými soudy více než deset let.

Soudní řízení lze na druhou stranu nahradit tuzemským rozhodčím řízením, jehož délka se nepočítá na léta, ale na měsíce. **Tuzemské rozhodčí řízení** umožňuje zákon 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Tento zákon vytvořil možnost rychlého rozhodování některých tuzemských sporů rozhodci na místo soudy, když před tím bylo možno využít rozhodčí řízení pouze v mezinárodním obchodním styku.

Pro spory v oblasti nemovitostí, kupř. spory o zaplacení kupní ceny či nájemného, spory ze zprostředkování realitních obchodů apod. bývá využíváno rozhodčí řízení, které probíhá při Asociaci realitních kanceláří České republiky. Rozhodce jmenuje generální sekretář Asociace z řad uznávaných odborníků z oboru nemovitostí a oblasti právní teorie a praxe. Nález, vydaný v rozhodčím řízení má stejné účinky jako rozsudek a je exekučním titulem i v zahraničí.

Jako faktory, které ovlivňují vymahatelnost práva v České republice, lze zmínit postupně se zlepšující úpravu **zákona o konkursu a vyrovnání,** přijetí **zákona o veřejných dražbách**, který umožňuje dražit nemovité zástavy a **zákona o soudních exekutorech**, který umožnil věřitelům volbu mezi klasickou soudní exekucí a její modernější formou.

Vstup České republiky do Evropské unie

V roce 2004 se Česká republika stala členskou zemí Evropské unie. To svědčí o tom, jaký kus cesty urazila od pádu komunistického režimu do současné doby. Podmínkou přistoupení k Evropské unii bylo zavedení standardních právních mechanizmů, které se uplatňují ve vyspělých evropských zemích.

Evropské právo rozšířilo okruh osob, které mohou nabývat nemovitosti v České republice. Kromě dřívějších dvoustranných smluv na ochranu a podporu investic platí řada nových „evropských“ pravidel, která se dotýkají realitních obchodů. Alespoň příkladmo lze zmínit směrnici o spotřebitelských smlouvách, která již byla implementována do českého občanského zákoníku. Stále však platí, že vlastnické právo k nemovitostem, stejně jako zápisy do veřejných knih, se řídí právem místa, kde se nemovitost nachází. Jde-li o českou nemovitost, platí české předpisy, i když je investorem občan Evropské unie nebo společnost se sídlem v Evropské unii.

JUDr. Michal Žižlavský, advokát v Praze
člen expertního týmu České advokátní komory pro evropské právo
ak@zizlavsky.cz,www.zizlavsky.cz

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

Další články:

- Neoprávněné přijímání vkladů – I. část
- Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách
- Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu
- Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání
- Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody
- Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo
- Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?
- Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu
- Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách
- Zásady pro spolupráci obcí s developery a možnost dohody na změně územního plánu
- Jak mohou firmy těžit z EU Taxonomie? Příklady konkrétních příležitostí ve třech sektorech