5. 8. 2016

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

Smlouva o výstavbě - 3. díl

Třetí a poslední část miniseriálu věnovaného smlouvě o výstavbě v souvislosti s výstavbou půdních bytů bude věnována otázce změn účastníků smlouvy, konkrétně možnosti postoupení smlouvy ve smyslu ustan. § 1895 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“).



V průběhu výstavby, případně i před jejím zahájením, může dojít k situaci, že se zájemce o výstavbu (pro zjednodušení dále jen „developer“) rozhodne neprovádět výstavbu sám. Může jít i o jeho záměr od samého počátku, případně může zjistit, že výstavba je pro něj z nejrůznějších důvodů nevýhodná či nevhodná. Na straně vlastníků nemovité věci (budovy) může docházet také ke změnám. V případě družstevního vlastnictví může být v průběhu výstavby přistoupeno k převodu jednotek do vlastnictví členů bytového družstva. V případě spoluvlastnictví domu mohou být jednotky převáděny (prodávány) třetím osobám. Na tyto varianty je vhodné pamatovat v samotné smlouvě o výstavbě.

Změny na straně developera

Výstavbou půdních bytů budou fakticky ovlivněny všechny osoby žijící v daném domě. Bude zájmem spoluvlastníků, aby průběh výstavby co nejméně zatěžoval běžný chod domu (např. z pohledu hluku a čistoty v domě) a aby výstavba proběhla co nejrychleji. Ze strany těchto subjektů lze očekávat logicky tlak na omezení převoditelnosti práv a povinností developera plynoucích ze smlouvy o výstavbě na třetí osoby, případně budou mít zájem na tom, aby mohly spolurozhodovat o tom, jakému novému subjektu budou předmětná práva a povinnosti převedena. Otázka důvěry spoluvlastníků domu v osobu zajišťující výstavbu je klíčová, a to i v situaci, kdy developer bude zajišťovat stavební práce prostřednictvím třetích subjektů.

Základním právním jednáním umožňujícím převod práv a povinností ze smlouvy je její postoupení. Dle ustan. § 1895 odst. 1 ObčZ: *„Nevylučuje-li to povaha smlouvy, může kterákoli strana převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě, pokud s tím postoupená strana souhlasí a pokud nebylo dosud splněno.*“. Připomeňme, že pro smluvní typ smlouvy o výstavbě se přiměřeně použijí ustanovení o společnosti podle ObčZ. Konkrétně v ustan. § 2725 ObčZ, zjistíme, že společník není oprávněn členství ve společnosti postoupit. Toto ustanovení se nicméně na vztahy týkající se smlouvy o výstavbě použije pouze přiměřeně. Dle mého názoru není smlouva o výstavbě (alespoň v případě výstavby půdních bytů) ze své povahy striktně vázána na osobní vlastnosti developera a není tak z principu vyloučena změna v jeho osobě. Znění ustanovení § 1895 odst. 1 ObčZ dává vlastníkům domu potřebnou ochranu tím, že budou moci vyjádřit jako „postoupená strana“ souhlas s takovou změnou.

Jelikož se ve smlouvě o výstavbě bude zavazovat developer k zajištění výstavby nových jednotek,

bude otázka postoupení smlouvy o výstavbě aktuální i v momentě, kdy bude již/prozatím rozestavěný byt zapsán do katastru nemovitostí jako nová jednotka. Poté, kdy bude nová jednotka zapsána do katastru nemovitostí jako rozestavěná, může být tato jednotka dále převáděna na základě standardní kupní smlouvy. Současně s případným převodem rozestavěné jednotky na třetí osobu bude nutné řešit, kdo výstavbu dokončí, tedy na koho přejdou obligační prvky smlouvy o výstavbě. Strany smlouvy o výstavbě mají v této otázce smluvní volnost. Dle mého názoru nic nebrání tomu, aby za dokončení výstavby i nadále odpovídal dosavadní developer jako osoba, které vlastník bytového domu tuto výstavbu za určitých podmínek svěřil a které důvěřuje, že ji úspěšně dokončí.

Pokud by vlastník domu chtěl předejít případným neshodám v otázce toho, zda výstavbu má dokončit nový vlastník jednotky, nebo původní developer, měl by omezit převoditelnost vlastnického práva k nově vznikající jednotce do doby jejího dokončení. Není vyloučeno ujednání, že současně se zápisem rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí bude zapsán rovněž zákaz zcizení ve smyslu ustan. § 1761 ObčZ. Tímto zápisem se změní zákaz zcizení z ujednání s účinky *inter partes* na věcné právo, tj. s účinky *erga omnes*.

Postoupení na straně spoluvlastníků domu

V průběhu realizace výstavby samozřejmě může dojít i ke změně na straně spoluvlastníků domu, a to v souvislosti s prodejem některé ze stávajících jednotek (případně analogicky též podílu na budově či celé budovy). Při prodeji by mělo rovněž dojít k převodu práv a povinností daného spoluvlastníka ze smlouvy o výstavbě. Smluvně je možné postoupení vyloučit, avšak na takové úpravě nebudou mít spoluvlastníci zájem a v praxi na ni velmi pravděpodobně nepřistoupí. Pro zvýšení právní jistoty všech účastníků smlouvy lze doporučit myslet na tuto eventualitu již v samotném textu smlouvy o výstavbě a zformulovat do ní souhlas developera ex ante s postoupením smlouvy v souvislosti s převodem stávající jednotky.

Je otázkou, zda případná absence souhlasu developera s postoupením smlouvy může mít vliv na samotný převod jednotky. Pokud by znění kupní smlouvy, kterou je převáděna jednotka, nereflektovalo povinnost převést na developera část podílu na společných částech nemovité věci zahrnutých do převáděné jednotky, je k úvaze, zda by se nemohlo jednat o smlouvu se subjektivně nemožným plněním ve smyslu ustan. § 580 odst. 2 ObčZ, neboť by se jednalo o smlouvu, která by odporovala dříve uzavřené smlouvě o výstavbě. Vlastník jednotky se nemůže zavázat převést vlastnické právo k podílu na společných částech, který má být převeden na základě dříve uzavřené smlouvy o výstavbě. Shora nastíněná konstrukce je však v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu (byť již staršího data). Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 25.2.1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97 uvedl, že: „*Smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva na tuto osobu nedošlo.*“

K převodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě dojde dle mého názoru i bez výslovného souhlasu developera s takovýmto převodem. Řešení nabízí ustan. § 1106 ObčZ, podle kterého: „*kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená*.“ Při převodu vlastnického práva k jednotce bude nový vlastník jednotky automaticky vázán právy a povinnostmi plynoucími z uzavřené smlouvy o výstavbě a souhlas postoupené strany by tak neměl být vyžadován.

Krátkým rozborem možností postoupení smlouvy o výstavbě uzavíráme celé téma tohoto nepříliš frekventovaného smluvního typu. Doufám, že mé postřehy usnadní orientaci v dané problematice v teoretickoprávní rovině a v rovině praktické pomohou při vyjednávání podmínek uzavření smlouvy o výstavbě.



Mgr. Tomáš Pokorný

Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

---

[*] **Smlouva o výstavbě - 1. díl**, dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[*] **Smlouva o výstavbě - 2. díl**, dostupné na www, k dispozici >>> zde.

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva