



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 případě koupě či prodeji stavby tuto stavbu přesně vymezit, aby došlo jak k prodeji pozemku, tak i stavby, jelikož jsou každé samostatnou věcí.



S ohledem na platnost zákona č. 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 táž 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 vymezování 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 rozdílní vlastníci. Vzhledem k tomu, že nelze zákonem nařídit 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 nebude 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 akceptace. Jak bude následně ošetřena vymahatelnost a zpětné žalování subjektů, že neučinili takovouto nabídku, již zákon neřeší.

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. 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 takovéto 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 snahou o nápravu historických chyb, nicméně v podmínkách, které panují v českém prostředí, je otázkou, zda nepřinese více komplikací než užitku.

Ing. Matěj Maršala

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