

Jedenáct měsíců s novým občanským zákoníkem

- praktické poznámky k novým pojmům a praktické zkušenosti s novou úpravou soukromého práva

Motto: Co lze také rozumět pojmem "právní stát" - když zákonům rozumí jen právníci.

Občanský zákoník dělá z lidí pokusné králíky a začíná působit obrovské potíže. Vede k tomu, že literu zákona nemohou brát vážně už ani právníci a soudci - v právu se u nás začíná střílet od boku, řekl **místopředseda Nejvyššího soudu Roman Fiala** v pátek 19. září 2014 v rozhovoru pro Právo:

„Z jednotlivých ustanovení není zcela jasné, co vlastně znamenají. Vzájemně nejsou provázaná. Některé věci se musí napsat jinak, aby byly vůbec realizovatelné. Právo je proto nepředvídatelné, takže pak není divu, když advokát klientovi odpoví na otázku, jaké má u soudu šance, že neví. Lidi nezajímá nějaká revoluce v právu, ale chtějí jasná pravidla. **NOZ připomíná mrakodrap, který projektoval právě skončivší student architektury.**“

1. náměstek ministryně spravedlnosti **Robert Pelikán označil občanský zákoník za nebezpečné rozbité auto, které je třeba opravit.**

Přechodná ustanovení (aneb NOZ je vhodné začít číst odzadu)

Stěžejním výkladovým problémem NOZ jsou jeho přechodná ustanovení. Celkem je jich 52, z toho osm všeobecných, dvě se týkají lhůt a dob, tři manželského majetkového práva, třináct právnických osob, patnáct věcných práv, čtyři dědického práva a sedm závazkového práva.

Přechodná ustanovení v zásadě rozlišují **vztahy, které se řídí i nadále dosavadními předpisy**, a vztahy, do nichž **povinně vstoupilo nové právo** na principu nepravé retroaktivity (když pravá retroaktivita, tj. zpětná účinnost, je v zásadě nepřipustná).

1. **Princip ne-retroaktivity** (zpětné neúčinnosti) vylučuje zpětnou účinnost nových pravidel na vztahy, které byly upraveny v dřívějším předpisu.

Dosavadními předpisy se pak řídí nejen vznik, ale i změna i zánik těchto vztahů, tj. zejména posouzení výkladu a platnosti právního úkonu, změn subjektů nebo obsahu závazku a podobně (viz usnesení Nejvyššího soudu z 19. 7. 2006, sp. zn. 29 Odo 741/2005). To platí, pokud jde skutečně o práva a povinnosti vzniklé z původního závazku – typicky práva a povinnosti spojené s jeho plněním (např. způsob, doba a místo plnění, prodlení, jakost, odpovědnost za vady) nebo s jeho zánikem jinými způsoby (např. odstoupení od smlouvy, výpověď aj.).

Tento princip je v právu spíše výjimkou, která musí být zvlášť vyjádřena, protože není žádoucí extendovat použitelnost staré úpravy na situace, v nichž práva a povinnosti stran nevyplývají primárně z dřívějšího právního poměru, ale především z jejich aktuální vůle a dohody.

Dřívější právní poměry v těchto případech navozují rámec a východisko určitého řešení, ale řešení samotné řešení na nich není závislé a nevyplývá z nich přímo ani konkrétně, například

- uzavření budoucí smlouvy podle dřívější smlouvy o smlouvě budoucí
- uzavření dílčí smlouvy na základě předchozí rámcové smlouvy
- navazující dohody (převzetí dluhu, přistoupení k dluhu, narovnání, novace

V některých dalších situacích dojde k volbě nového práva implicitně tím, že strany využijí nástroje, které staré právo nemělo, jako například převzetí majetku nebo postoupení smlouvy.

Názory na výklad přechodných ustanovení se v mezi odborníky liší, a proto jedinou jistotou je dobrovolné přijetí nové právní úpravy (opce) podle § 3028 odst. 3 věta 2 NOZ.

Smluvní podřízení se nové právní úpravě je v rámci smluvní svobody možno učinit kdykoliv, a i se zpětnými účinky, nejdále však k 1. 1. 2014.

- 2. Princip nepravé retroaktivity** je základním principem při změně práva, klasicky vyjádřený slovy „*Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před rozhodným dnem; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1 rozhodným dnem, se však posuzují podle dosavadních předpisů.*“ Jde o obdobné řešení jako v § 3028 odst. 2 NOZ, které je však nově vztaženo pouze na právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných.

Základním věcným kritériem, podle něžž zákonodárce rozlišil použitelnost nového práva na hmotněprávní poměry, je doba trvání těchto poměrů:

- Krátkodobé poměry se dokončí podle dosavadní právní úpravy – závazky ze smluv (s výjimkou nájmu nemovité věci, účtu a částečně i zájezdu), závazky z deliktů (s výjimkou přiznání náhrady nehmotné újmy, kde to vyžaduje vyšší princip, viz § 3079/2 NOZ)
- Dlouhodobé poměry se nuceně podřizují novému právu od 1. 1. 2014 na základě principu nepravé retroaktivity – poměry osobní, rodinné a věcné, nájem nemovité věci a účet.

Uplatnění superficiální zásady (platí jako princip v novém hmotném právu podle § 506 NOZ) se neprosadí, pokud to vlastnické nebo jiné věcné právo jiné osoby vylučuje (§ 3055, 3060 NOZ). Pokud již došlo před účinností NOZ k vymezení bytových jednotek podle ZVB, budou i další jednotky vymezeny podle starého práva (s nimi není spojen spoluvlastnický podíl na pozemku pod bytovým domem), přestože samotná smlouva o jejich převodu uzavíraná v současné době se bude řídit novým právem (viz KANCL).

3. Princip pravé retroaktivity

Nový občanský zákoník na několika místech využívá i princip pravé retroaktivity, který je sice obecně ústavně nepřijatelný, ale z dobrých důvodů jsou z jeho zákazu povoleny výjimky.

- **§ 3034:** zpětné přiznání relevance předběžnému prohlášení člověka učiněnému v očekávání vlastní nezpůsobilosti právně jednat, k němuž došlo před nabytím účinnosti NOZ (retroaktivita ve prospěch osoby)
- **§ 3041 odst. 1 věta 2 za středníkem, § 3043 odst. 1, § 3044, 3049 odst. 1, 3:** zpětné přiznání relevance **zakladatelskému právnímu jednání nebo smlouvy či rozhodnutí o přeměně právnické osoby nebo zřízení nadace či nadačního fondu závětí** učiněnému přede dnem nabytí účinnosti NOZ, které odporovalo dosavadním právním předpisům (retroaktivita ve prospěch osoby)
- **§ 3070, 3071 a 3072:** zpětné přiznání relevance **pořízení pro případ smrti zůstavitele, dědické smlouvě a prohlášení o vydědění**, k nimž došlo před nabytím účinnosti NOZ v rozporu s tehdejšími předpisy (retroaktivita ve prospěch osoby)
- **§ 3078:** zpětné přiznání relevance **cestovní smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti NOZ** v rozporu s tehdejšími předpisy a úprava odpovědné osoby a rozsahu odpovědnosti i na nemajetkovou újmu dle NOZ i pro újmu vzniklou zákazníkovi zájezdu před účinností NOZ (retroaktivita z důvodu rozporu staré právní úpravy s evropským právem)
- **§ 3079 odst. 2:** zpětné přiznání **náhrady nemajetkové újmy** vzniklé před nabytím účinnosti NOZ, jsou-li pro to mimořádné důvody hodné zvláštního zřetele, tj. pokud by její nepřiznání bylo v rozporu s dobrými mravy a vedlo by ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obvyčejné

lidské cítění (retroaktivita z důvodu nutnosti kvůli rozporu staré právní úpravy, resp. způsobu její aplikace s principy humanity a morálky).

Smluvní typy upravující přenechání věci k užívání jinému

Platí, že je nutno věnovat pozornost tomu, zda zamýšlená smlouva obsahově koresponduje s jejím označením. Je totiž nutno odlišovat nájem od zápůjčky, výpůjčky, výprosy a pachtu.

Výprosa

Výprosa (precarium) je v NOZ regulována v §§2189 - 2192, jde o **bezúplatné přenechání věci půjčkatelem do užívání výprosníkovi (prekaristovi), bez sjednání doby a účelu užívání**. S ohledem na to, že v případě výprosy nebyla sjednána doba užívání, může být požadováno vrácení věci dle §2190 kdykoliv, přičemž výprosník nemůže věc vrátit v době, kdy by tím způsobil půjčitel obtíže, ledaže s tím půjčitel souhlasí.

Institut výprosy byl znám již v římském právu jako vztah, jehož obsahem bylo poskytnutí druhé osobě do užívání individuálně určenou věc. Užívání však mohlo být kdykoliv odvoláno. Prekarista nikdy neměl jistotu, kdy bude muset poskytnutou věc vrátit.

Výprosa se může týkat i nemovité věci, např. v situaci, kdy půjčitel přenechal do užívání výprosníkovi nevyužitý pozemek. I zde může půjčitel kdykoli požadovat vrácení věci, resp. okamžité ukončení užívání. V případě provozování užitečných aktivit má výprosník nárok na přiměřené posečkání.

Výpůjčka

Právní úprava výpůjčky je obsažena v §§2193 – 2200 NOZ. Výpůjčka navazuje na úpravu podle starého občanského zákoníku, avšak nová úprava je podrobnější. Princip výpůjčky zůstal nezměněn, podstatou je **bezúplatné přenechání věci jinému do dočasného užívání**. Půjčitel se nemůže domáhat předčasného vrácení věci, ledaže užije **vypůjčitel** věc v rozporu se smlouvou. V případě, že půjčitel věc nevyhnutelně potřebuje dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat, může se dle §2198 NOZ domáhat jejího předčasného vrácení, jen bylo-li to ujednáno.

Postavení vypůjčitele je relativně silné, proto lze půjčiteli doporučit, aby byla možnost požadavku předčasného vrácení věci, resp. vyklizení v případě nemovité věci, ve smlouvě zakotvena. Zároveň lze doporučit ve smlouvě v příslušném ujednání definovat, kdy se jedná o situaci, ve které půjčitel potřebuje věc "nevyhnutelně dříve". Lze si představit, že půjde např. o situace, kdy se půjčitel naskytne nové využití, nebo se najde vhodný kupec.

Při posuzování smlouvy je vždy nutno zkoumat, zda její označení odpovídá jejímu obsahu (např. usnesení NS ČR sp. zn. 28 Cdo 516/2005 z 31. 3. 2005 v případě kdy obec jako vlastník nemovitostí sjednala smlouvu o „bezplatném nájmu“ sportovního areálu, šlo o smlouvu o výpůjčce).

Naopak ale platí: pokud je daná smlouva označena jako výpůjčka, nelze ji takto posuzovat pouze na základě toho, že není úplatná (NS ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2620/2012 z 20. 2. 2013).

V případě bezúplatného užívacího právního vztahu k bytu se nejedná o (úplatnou) nájemní smlouvu. Jde o smlouvu o výpůjčce, když předmětem smlouvy o výpůjčce může být i byt.

Pozor, závazek ze smlouvy o výpůjčce přechází na právního nástupce půjčitele, zatímco předčasnou smrtí vypůjčitele právo vyplývající ze smlouvy o výpůjčce zanikne (rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 18/2011 z 11. 5. 2011).

Zápůjčka – zde došlo v NOZ k nahrazení původní "půjčky", osnova se tím vrátila ke klasickému označení „zápůjčka“ (a contrario k „výpůjčka“). S tím souvisí i označení smluvních stran jako **zapůjčitele** a **vydlužitele** (oproti dřívějšímu nevhodnému „věřitel“ a „dlužník“).

Charakteristické rysy nájmu bytu a vybrané instituty **§§ 2235 - 2301**

Nájem je na rozdíl o výpůjčky úplatný, neboť nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.

Smluvní strany nájmu (nikoli pronájmu) jsou **pronajímatel** a **nájemce** (nikoli pronájemce).

Úprava nájmu bytu a domu vychází z obecné úpravy nájmu. To znamená, že základem je povinnost pronajímatele přenechat dočasně věc nájemci k užívání a na druhé straně povinnost nájemce platit pronajímateli nájemné. Důvodem pro speciální vyčlenění nájmu bytu je účel tohoto institutu, kterým je **zajištění bytových potřeb nájemce**. Ten se nachází v postavení slabší strany a je tedy potřebné poskytnout mu zvýšenou ochranu. Nájem bytu se od obecného nájmu dále liší svým předmětem a také též jedním ze subjektů. Předmětem nájmu bytu je byt nebo dům, pronajatý za účelem **bydlení** a nájemcem musí být fyzická osoba, tedy **člověk**. Jinak se úprava nájmu bytu nepoužije.

Pozor na používání termínů prostor k podnikání x nebytový prostor (soukromoprávní x veřejnoprávní)

Ochranu nájemci poskytuje především obecný zákaz ustanovení, která zkracují práva nájemce (např. povinnost zaplatit smluvní pokutu) a dále pak stanovení obligatorní písemné formy nájemní smlouvy. Na taková ujednání se hledí, jako by neexistovala, a příslušné povinnosti z dohody nevznikají.

Podle § 2235 odst. 1 NOZ se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím práva nájemce bytu. Dále se podle § 2239 NOZ nepřihlíží se k ujednáním ukládajícím zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednáním ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

Předmět nájmu

Předmětem závazku je byt nebo dům, souhrnně označován jako „byt“ (legislativní zkratka). Nově je také možný i nájem **jiného než obytného prostoru**. NOZ je postaven na zásadě odděleného uplatňování práva soukromého a veřejného. Proto veřejnoprávní rozhodnutí (např. kolaudační souhlas vydaný stavebním úřadem) nemůže ovlivnit práva a povinnosti ze soukromoprávní smlouvy. Strany si tedy mohou ujednat nájem prostoru, který není oficiálně určen k bydlení a dokonce i nájem prostoru, který k bydlení není způsobilý. Pak ovšem nejsou vyloučeny veřejnoprávní sankce. Nájemce je také oprávněn v bytě podnikat i pracovat, pokud tím nezpůsobí pro byt zvýšené zatížení. Dále může chovat v bytě zvíře, pokud tím nepůsobí nepřiměřené obtíže.

V právním vakuu je možnost kouření v bytě, pokud to pronajímatel v nájemní smlouvě výslovně zakázal. **Taková omezující povinnost nebude vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená** (kuřáci omezují i nájemce ostatních bytů v domě – kouřením na balkonech, v koupelnách s odtahem do světlíku, na chodbách domu i před domem). Jiný bude pohled pronajímatele-kuřáka a jiný od nekuřáka.

Nájemné

Podstatnou náležitostí smlouvy je nájemné. V této souvislosti si strany mohou sjednat také **každoroční zvyšování nájemného**, a to např. v závislosti na inflaci (indexace nájemného podle CPI). Zákon připouští i jednostranné zvýšení nájemného, kdy však při nesouhlasu nájemce musí být nová výše potvrzena soudem. Stanovené maximum je zvýšení o 20% v průběhu 3 let. Toto omezení neplatí pro první zvýšení nájemného po skončení deregulace podle zákona č. 107/2006 Sb.

Nájemné lze zvýšit i z důvodu zhodnocujících oprav a úprav, opět v zákonných limitech. Pronajímatel může po nájemci požadovat složení jistoty za účelem zajištění řádného plnění povinností ze strany nájemce, a to konkrétně placení nájemného. Maximální výše je stanovena hodnotou 6 měsíčních nájmu.

§ 1970 NOZ upravuje povinnost dlužníka platit úrok z prodlení. Po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. **Výši úroku z prodlení je stanoveno vládním nařízením (t.č. 8,05% p. a.); avšak přednost má dohoda stran.** Věřitel má právo dovolat se neúčinnosti ujednání o úroku z prodlení, které se odchyluje od zákona tak, že se zřetelem ke všem okolnostem a podmínkám případu zhoršuje jeho postavení, aniž je pro takovou odchylku spravedlivý důvod.

S ohledem na sankční ustanovení zákona č. 67/2013 Sb., o službách (poplatek z prodlení 1 promile denně) lze za adekvátní považovat **sjednání smluvního úroku z prodlení ve stejné výši**, za situace kdy v NOZ nově není zakotven žádný poplatek z prodlení. *Podle § 2239 NOZ se nepřihlíží k ujednání ukládající zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená, což smluvní úrok z prodlení v této výši zjevně není.*

Jistota (dřívější kauce) je upravena v § 2254 OZ:

" (1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.

(2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby."

Jistota (kauce) může být nově ve výši až šestinásobku měsíčního nájemného (ale počítá se jen z nájemného, již ne ze záloh na služby). Pronajímatel z ní nečerpá v průběhu nájmu, jak tomu bylo dříve, ale vypořádává ji až při skončení nájmu. Na jistotu lze započíst vše, co nájemce z nájemního vztahu dluží. **Nic však pronajímateli nebrání, aby k započtení přistoupil dříve, ještě za trvání nájmu.**

Podle § 2235 odst. 1 NOZ se nepřihlíží k **ujednáním zkracujícím práva** nájemce bytu. Dále se podle § 2239 NOZ nepřihlíží se k ujednání ukládající zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci **povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.**

Podle § 1 odst. 2 NOZ si osoby si osoby mohou ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona, nezakazuje-li to zákon výslovně.

Úroky jsou upraveny v § 1802 NOZ. Typické budou zejména v případě zápůjčky a úvěru, jako odměna za zapůjčení peněz, nemají roli sankce. Stejně jako v původní právní úpravě se primárně počítá s tím, že strany si úroky sjednají, a to včetně jejich výše. Nově je stanovena výše úroků subsidiárně, pokud si ji strany nesjednají, a to v § 1802 NOZ. Po dohodě stran je na řadě právní předpis a není-li, tak jsou určující úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy. O právním předpise není nic známo, a tak nezbyvá než dodat, že úroky jsou aktuálně subsidiárně určovány podle úroků bankovních.

Úroky z prodlení jsou upraveny v § 1970 NOZ jsou naopak sankcí za prodlení dlužníka se splacením pohledávky. Jejich výše je nově rovna výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů – viz § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Na rozdíl od dřívější občanskoprávní úpravy, respektive kritizované judikatury Nejvyššího soudu, je již možné jejich výši i smluvně dohodnout. Nadále platí, že úroky z prodlení slouží k reparaci škody věřitele, tedy věřitel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu jen tehdy, není-li kryta úroky z prodlení (viz § 1971 NOZ).

Pozor, podle § 1973 NOZ platí, že dojde-li k dohodě, že již splatný dluh bude plněn ve splátkách a dlužník má ve splátkách platit i úroky z prodlení, musí to být výslovně dohodnuto. Jinak, dohodou o splátkách zaniká právo věřitele požadovat úroky. Věřitel by tak nevědomky odpustil úroky z prodlení.

Není vůbec jasné, co se rozumí **zákonnou sazbou u úroků z jistoty** – zákonná sazba úroků z prodlení? Podle §2 prováděcího vládního nařízení č. 351/2013 Sb. ze dne 16. října 2013, kterým se určuje výše úroků z prodlení, výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. **Aktuálně 8,05 % ročně**. Přitom úročení na běžných účtech je obvykle nulové, takže by pronajímatel fakticky vydával úroky jako neoprávněný prospěch nájemce.

Pronajímatel se složenou jistotou není v žádném prodlení, proto lze nejspíše použít ustanovení § 1802, když jinou úrokovou výši NOZ neupravuje. Bylo by zajímavé sledovat, jak budou pronajímatelé a nájemci po skončení nájmu zjišťovat, jaké byly úroky požadované za úvěry poskytované bankami v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.

Podle některých názorů a komentářů (např. Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013) může být výše úroků z jistoty předmětem dohody smluvních stran, kdy NOZ pouze podpůrně stanoví, že má nájemce právo nejméně na úroky ve výši zákonné sazby. To je však v rozporu se zákazem v § 2235/1 NOZ, protože podle § 2254/2 má nájemce na zákonné úroky výslovné právo.

Jde o jednu z mnoha chyb NOZ, kterou lze až do případné novelizace překlenout pouze výkladem. V případě jistoty totiž nejde o úvěrování pronajímatele nájemcem ani o sankci za prodlení s plněním peněžitého dluhu. Lze se vypomoci ustanovením § 1802, podle kterého se v případě, kdy zákonné úroky nejsou stanoveny, platí bankovní úroky obvyklé v daném místě a čase.

Do nájemní smlouvy lze uvést formulaci o **složení neúročené jistoty** na zajištění řádné úhrady nájemného a služeb a případných škod na zařízení a vybavení bytu (§ 1802 preferuje dohodu!). Bude-li pronajímatel maximálně opatrný, může nájemci poskytnout úroky (v příslušné minimální výši) skutečně připsané na účtu s uloženou kaucí a takto formulovat i příslušnou část nájemní smlouvy.

Vrácení jistoty lze sjednat později, než stanoví zákon, tedy nikoli ke dni skončení nájmu, ale nejdříve ke dni předání vyklizeného bytu, případně i (přiměřeně) později. Jde sice opět o rozpor s výslovnou dikcí zákona, avšak dnem skončení nájmu často nemusí dojít i k vyklizení a předání bytu a ani v okamžiku převzetí vyklizeného bytu obvykle není možné vyčíslit všechny možné dluhy a škody.

Přechod nájmu na členy domácnosti – nově je možný pouze v případě smrti nájemce a pouze na 2 roky (s výjimkou nezletilých a starších 70 let); oprávněná osoba může do 1 měsíce od smrti nájemce přechod odmítnout. U blízkých příbuzných se nevyžaduje souhlas pronajímatele.

Nové je i **dědění nájmu**, pokud nájem nepřešel na členy domácnosti, lze oboustranně vypovědět do 3 měsíců kdy se dozvěděli, s 2-měsíční výpovědní lhůtou.

Ukončení nájmu výpovědí

- pronajímatel jenom ze zákonem stanovených důvodů a v tříměsíční době, pokud
 - o nájemce hrubě poruší svoje povinnosti plynoucí z nájmu
 - o je-li nájemce odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
 - o má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu
 - o je-li dán jiný obdobně závažný důvod
 - o jen u nájmu na dobu neurčitou: potřeba bytu pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost
 - o jen u nájmu na dobu neurčitou: potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela
- výpověď již nemusí schvalovat soud
- odpadla také povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu
- u nájmu na **dobu určitou** může nájemce vypovědět nájem, pokud se významně změní okolnosti, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely
- u nájmu na **dobu neurčitou** může nájemce vypovědět nájem bez uvedení důvodu

V rámci smluvní svobody je možné sjednat i jiné výpovědní důvody, nikoli v neprospěch nájemce.

Automatická prolongace nájmu

§ 2230 – 1 měsíc, max. 1 rok

§ 2285 – 3 měsíce, max. 2 roky

Smluvní strany se dohodly, že takto sjednaný nájem na dobu určitou se automaticky prodlužuje o další jeden rok, vždy do 31. 12. následujícího kalendářního roku, a to i opakovaně, pokud smluvní strana nesdělí písemně druhé smluvní straně nejpozději v jednoměsíčním předstihu, tj. do 30. 11. příslušného kalendářního roku, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem. Ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 (§ 2285) občanského zákoníku.

Opuštění bytu nájemcem

§ 2292 Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opuští-li nájemce byt takovým způsobem, že **nájem** lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

§ 2295 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

§ 2900 Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.

Je potřeba **odlišovat skončení nájmu a předání bytu**. Předčasným předáním bytu nájem nekončí a nájemce má povinnost platit nájemné až do jeho skončení. Proto je v tomto ustanovení nutné tvůrčím způsobem (§2 – výkladová pravidla NOZ) vyložit formulaci „nájem lze považovat za

skončený“ nikoliv jako skončení nájemní smlouvy (tu nelze ukončit jednostranně opuštěním bytu), ale jako skončení faktického užívání bytu (bez ohledu na to, zda na základě nájemní smlouvy nebo, po jejím skončení, bez právního důvodu).

Jak naložit s bytem, který nebyl řádně předán a o kterém si není pronajímatel jistý, zda ho nájemce opustil „takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený“?

- Za trvání nájemní smlouvy musí pronajímatel posoudit, zda má v konkrétním případě právo vstoupit do bytu.
- Po skončení nájemní smlouvy se situace mění, a pokud v tom nebrání protiprávní uživatel bytu, může pronajímatel do bytu vstoupit a tím zjistit, zda byl opuštěn „takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený“.

Lze očekávat, že soudy budou přiznávat nároky na uplatnění náhrady podle §2295 NOZ i za delší dobu, než se pronajímatel odváží do nepředaného bytu vstoupit. Opačný závěr by totiž vedl k absurdní situaci, kdy by pronajímatelé byli nuceni vnikat násilím do bytů uživatelů, u kterých nejsou důvodné pochybnosti o tom, že byt později předají.

Výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby § 2291

(1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

(3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží. NOZ stanoví, že pokud nájemce nezaplatí tři nájemy, může mu být dána výpověď bez výpovědní doby.[3] NOZ navíc ruší bytové náhrady a námítky proti výpovědi již nejsou nadále hmotně právní překážkou vyklizení bytu.

Ze zásady autonomie vůle vyplývá, že smlouva má přednost, před zákonem. Je českým koníčkem opisovat zákon do smluv, proto mají mnozí pronajímatelé ve smlouvách uvedeno, že výpovědní doba je tříměsíční a že nájemce má v případě výpovědi právo na poskytnutí přístřeší. **Platí tedy, že pokud se ve smlouvě dohodly strany odchylně od zákona, je lhůstné, že zákon nově zakotvuje výpověď bez výpovědní lhůty pro neplacení nájmu (viz § 3074).** Přednost před zákonem má totiž nájemní smlouva a nejedná se o zakázané odchylení v neprospěch nájemce.

Neplatnost OZ x NOZ

Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), rozlišoval pojem **relativní neplatnost** - právní úkon se považuje za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá (viz ust. § 40 OZ) a **absolutní neplatnost**, která nastává bez dalšího přímo ze zákona, nikdo není povinen se této neplatnosti dovolávat, na právní úkon se hledí, jako by nebyl učiněn.

Jistotu v rozpoznání, který právní úkon je neplatný relativně, a který absolutně vnášelo ust. § 40a OZ, které taxativně vypočítávalo ustanovení, jejichž porušení zakládá relativní neplatnost.

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto koncepci zásadně pozměňuje.

Pojem právní úkon je nahrazen pojmem právní jednání, který však není pojmem zcela identickým, (NOZ s ním spojuje širší následky, než OZ s právním úkonem).

NOZ nerozlišuje neplatnost relativní a absolutní, ale jen **relativní neplatnost a zdánlivé právní jednání**. Důvody, pro které NOZ prohlašuje určité právní jednání za zdánlivé, se shodují s těmi, pro které OZ prohlašuje právní úkony za absolutně neplatné. NOZ posiluje neplatnost relativní, když v § 574 uvádí, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.

O **relativní neplatnost nájemní smlouvy** se jedná např. v případě podílového spoluvlastnictví, kdy je nájemní smlouva není sepsaná s nadpoloviční většinou vlastníků, resp. s vlastníky, jejichž podíly tvoří nadpoloviční většinu.

V případě absence osoby pronajímatele, nájemce, nebo podpisu jedné ze zúčastněných stran se jedná o tzv. **zdánlivé právní jednání**, k němuž se nepřihlíží.

Častým důvodem, který způsobuje neplatnost/zdánlivost právních jednání je nedostatek formy. OZ vyžadoval pro nájemní smlouvu vždy písemnou formu, zatímco NOZ považuje nájemní smlouvu za řádně uzavřenou i na základě tříletého dobrovolného užívání bytu nájemcem. Volněji je NOZ i v náležitostech nájemní smlouvy, kdy nemusí obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Postačuje shoda na předmětu nájmu a na existenci úplaty (nikoli již konkrétní výši!).

Bydlení manželů za trvání manželství

NOZ předpokládá, že v souladu s hlavním účelem manželství, tj. založením rodiny, řádnou výchovou dětí a vzájemnou podporou a pomocí, budou manželé převážně bydlet společně, a stanoví, že manželé mají obydli tam, kde mají rodinnou domácnost.

Na volbě **umístění rodinné domácnosti** a případných změnách se mají **manželé dohodnout**. Pokud by se však manželé na takové podstatné záležitosti nedohodli, může **soud na návrh** jednoho z nich nahradit svým rozhodnutím souhlas druhého manžela, pokud tento druhý manžel odmítá svůj souhlas bez vážného důvodu a v rozporu se zájmem rodiny.

Pokud se manželé dohodnou, že budou **bydlet trvale odděleně**, má dle nového občanského zákoníku jejich dohoda stejné právní účinky jako **opuštění rodinné domácnosti** s úmyslem žít trvale jinde.

Vznik práva na bydlení

NOZ výslovně stanoví, že pokud je obydli manželů **dům nebo byt**, k němuž má **jeden** z manželů **výhradní právo** (jiné než závazkové) umožňující tam bydlet, **uzavřením manželství** vznikne druhému manželu **právo bydlení** (obdobně to platí, pokud takové výhradní právo získá za trvání manželství). Na druhou stranu manžel, který má právo bydlení, má **postavení ručitele** svého manžela.

Manželům také vzniká **společné nájemní právo**, ledaže se manželé dohodnou jinak. Manželé jsou ze společného nájemního práva zavázáni a oprávněni **společně a nerozdílně**.

V NOZ opět chybí notifikační (oznamovací) povinnost vůči pronajímateli ohledně existence manželství a bydlení manželů.

Bydlení po zániku manželství

Při zániku manželství **smrtí** jednoho z manželů, se otázky bydlení pozůstalého manžela řídí následujícími pravidly:

- V případě **společného nájemního práva** (nebo jiného společného závazkového práva), zůstane nájemcem domu nebo bytu (oprávněným) pozůstalý manžel.
- Při **nájemním právu pouze jednoho z nich** se použijí ustanovení o nájmu bytu. Podle § 2279 a násl. NOZ by nájem primárně měl přejít na člena nájemcovy domácnosti, který v předmětném bytě žil ke dni smrti nájemce a který nemá vlastní byt, přičemž takový nájem zpravidla skončí nejpozději uplynutím dvou let.
- Měl-li zemřelý manžel k domu nebo bytu **výhradní právo jiné než závazkové** (popř. právo bydlení z jiného důvodu – např. oprávnění založené svolením jeho rodičů), a druhý manžel měl jen právo bydlení, zanikne jeho právo bydlení, pokud výhradní právo zemřelého manžela přešlo na jinou osobu než na pozůstalého manžela. To ale neplatí v případech, kdy nelze na pozůstalém manželu spravedlivě žádat, aby dům nebo byt opustil.
- Bude-li to přiměřené poměrům pozůstalého manžela (např. pečuje o nezletilé dítě), může soud na návrh pozůstalého manžela založit v jeho prospěch právo odpovídající věcnému břemenu bydlení. Toto právo lze zřídit nejdéle do doby, než takové dítě nabude trvale schopnost samo se živit (nestačí, aby bylo schopno se živit jen přechodnou dobu – např. při prázdninových brigádách), a za úplatu srovnatelnou s nájemným v místě obvyklým.

Při zániku manželství **rozvodem** platí:

- Při **společném nájemním právu** k domu nebo bytu se manželé dohodnou, kdo ho opustí. Nedojde-li k dohodě, soud zruší na návrh dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby jej opustil, a popřípadě rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva bydlení (obstarání náhradního bytu, popř. povinnost přispívat na bydlení). Soud při svém rozhodování přihlédne k tomu, komu byla svěřena péče o nezletilé dítě, i ke stanovisku pronajímatele, půjčitele apod.
- Rozvedený manžel, který má dům nebo byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí **náhradní bydlení** (ledaže mu náhrada nebyla přiznána), nejdéle však jeden rok. Jestliže ale takový manžel má v péči nezletilé dítě, o které manželé pečovali za trvání manželství, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud založit v jeho prospěch právo bydlení obdobné věcnému břemenu bydlení za úplatu, jak je popsáno výše.
- Pokud manželé neměli stejné, popřípadě společné právo, a nedohodnou-li se o dalším bydlení manžela, který má v domě nebo bytě pouze právo bydlet (či jiné právo, které je slabší než právo druhého manžela), **rozhodne soud na návrh manžela, který má silnější právo o povinnosti druhého manžela se vystěhovat**. Případnou tvrdost tohoto ustanovení může soud korigovat zřízením úplatného práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení (viz výše).
- Jestliže manželé měli v domě nebo bytě jenom **právo bydlet s tím, že jedno právo bylo odvozeno od druhého**, má právo žádat vystěhování toho z rozvedených manželů, který měl jen právo odvozené, ten, kdo má k domu nebo bytu věcné nebo závazkové právo (např. vlastník, nájemce apod.), od kterého bylo právo druhého z manželů bydlet přímo odvozeno. Pro tyto případy však již nový občanský zákoník možnost zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení soudem nestanoví.

Praktické důsledky zásady materiální publicity ve světle nového občanského zákoníku

K 1. 1. 2015 nastanou účinky ustanovení souvisejících s novým pojetím materiální publicity zakotvených v §§ 980-986 NOZ.

NOZ přináší v souvislosti se zásadou materiální publicity významnou změnu, která může přinést i ukončení názorového střetu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu ohledně této otázky.

Výchozí § 980 v odst. 2 uvádí, že v případě, kdy je "právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje."

Podle § 980 odst. 1 nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného do veřejného seznamu, týkajícího se práva k věci. Důvodová zpráva pak připomíná, že uvedené pravidlo se nevztahuje pouze na zápisy věcných práv, ale rovněž na poznámky, činící zapsané právo sporným nebo nejistým, stejně jako na poznámky pořadí nebo přednosti atp.

Navazuje §984 odst. 1, podle kterého v případě nesouladu stavu zapsaného ve veřejném seznamu na straně jedné a skutečného právního stavu na straně druhého, *"svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis."*

NOZ takto chrání vlastnické právo pozdějšího dobrověrného nabyvatele. Znění uvedených ustanovení nového občanského zákoníku se tím přibližuje názoru ÚS.

Původnímu vlastníku přiznává NOZ ochrany svého vlastnického práva proti pozdějšímu nabyvateli s účinností závisující na době která uplynula od zápisu vlastnického práva pozdějšího nabyvatele.

Vlastník má nově větší odpovědnost za kontrolu právního stavu nemovitostí, které vlastní; více než dříve se uplatní zásada *vigilantibus iura scripta sunt*.

V §985 NOZ je upravena možnost domáhání se odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem. Podle tohoto ustanovení je oprávněna domáhat se odstranění nesouladu osoba, jejíž věcné právo je dotčeno. Tato osoba pak musí prokázat, že své právo uplatnila. Na její žádost se pak zapíše tato skutečnost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu pak působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba požádala o uvedený zápis. § 985 NOZ se bude aplikovat u starších (dřívějších) zápisů rozporných se skutečným právním stavem.

Podle §986 odst. 1 NOZ *"kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno.* Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu."

Aby měla poznámka spornosti univerzální účinek, je třeba požádat o poznamenání spornosti zápisu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dotyčná osoba o zápisu dozvěděla (pak tato poznámka působí proti každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu), jinak nebo pouze tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

Pokud žadatel nebyl o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, má objektivní lhůtu k tomu, aby požádal o zápis poznámky. Lhůta činí tři roky a běží ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

§3064 NOZ stanoví, že „*ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.*

Další otázkou je aplikace §984 odst. 1 NOZ na darování nemovitosti, tedy zda bude dobrověrný nabyvatel rovněž chráněn. Uvedené ustanovení totiž poskytuje ochranu osobě, "*kteřá nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*" Do stejné právní nejistoty jako obdarovaný se tak dostat i např. osoba, které bylo bezúplatně zřízeno věcné břemeno.

Dle mého názoru je tak v daném případě zejména z praktických důvodů danou věc posoudit tak, že ochrana podle §984 odst. 1 NOZ se týká i převodů nemovitostí realizovaných formou darování.

Prakticky ani za účinnosti NOZ nebude mít nabyvatel nemovitosti jistotu, že jeho vlastnické právo již nelze účinně zpochybnit. Tuto jistotu nebude mít ani tehdy, když vlastnické právo nabyt od osoby, která byla jako vlastník předmětné nemovitosti zapsána v katastru nemovitostí a nabyvatel provedl v zásadě všechny myslitelné činnosti a prověřením za účelem minimalizace příslušných rizik. Vysokou jistotu lze mít až po uplynutí tří let od zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Pokud ještě neuplynula tříletá lhůta od nabytí nemovitosti prodávajícím, lze budoucímu nabyvateli doporučit, aby si od prodávajícího vyžádal písemné prohlášení původního vlastníka, ve které potvrdí řádné vyrozumění o zápisu vlastnického práva ve prospěch prodávajícího.

Nadále bude vhodné provádět podrobné prověření právního stavu převáděné nemovitosti, než jen ověření stavu zápisů v katastru nemovitostí. I po uplynutí lhůty tří let může původní vlastník možné zpochybnit vlastnické právo pozdějšího nabyvatele, pokud se prokáže, že pozdější nabyvatel nebyl při převodu v dobré víře.

§ 1089/2 Nepoctivost předchůdce nebrání poctivému nástupci, aby počal vydržení dnem, kdy nabyt držby.

§ 1091/2 K vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající deset let.

Absolutní jistotu lze mít až po uplynutí 10 let od zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Příklad účinků materiální publicity katastru:

A prodá nemovitost B, na listu vlastnictví není uvedeno jakékoli omezení. Poté C nárokuje po B užívání nemovitosti z titulu věcného břemene na základě historické listiny.

Dosud - následuje dlouholetý soudní spor.

Od 1. 1. 2015 u nemovitost s „čistým LV“ nebude již kupec riskovat problémy z nároků, které neplynou z katastru.

Je proto nejvyšší čas na řešení problematických vlastnických vztahů, protože zahájení soudních sporů až po 1. 1. 2015 může mít fatální následky.

Možnost nabýt nemovitost od nevlastníka umožní ustanovení **§ 984 odst. 1 NOZ**, *svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*

Podvodník se ani podle nové právní úpravy vlastníkem nestane. Podle ustanovení § 984 odst. 1 NOZ však postačí, aby podvodník (nebo jím nastrčená osoba) zapsaný v katastru nemovitostí prodal nemovitost třetí osobě, která bude jednat **v dobré víře**, že zápis v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti. Podvedený skutečný vlastník se může domnívat, že ani třetí osoba nejednala v dobré víře. Bude na něm, aby to před soudem tvrdil a prokázal, jinak o nemovitost přijde.

Podle § 7 NOZ totiž platí vyvratitelná domněnka, že „*ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.*“ Jinými slovy, **dobrá víra se předpokládá.**

Obrana skutečného vlastníka

Poznámka spornosti zápisu

§ 986 NOZ, umožňuje skutečnému vlastníkovi, který se dozví, že je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník nemovitosti někdo jiný, domáhat se u katastrálního úřadu výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo v katastru nemovitostí poznamenáno. Účelem poznámky spornosti zápisu je zabránit, aby třetí osoby jednaly v dobré víře v rozporovaný zápis uvedený v katastru nemovitostí. Zapsání poznámky spornosti zápisu do katastru nemovitostí tak především způsobí, že osoby, které by po jejím vyznačení podaly katastrálnímu úřadu návrh na vklad ohledně dané nemovitosti, nebudou jednat v dobré víře a nebudou se tak moci dovolávat ustanovení § 984 odst. 1 NOZ.

Aby poznámka spornosti působila i do minulosti (zpětně), tedy i vůči osobě, která jednala v dobré víře a je již zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník, je nutné, aby skutečný vlastník podal žádost KÚ na její vyznačení ve **lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl**. O sporném zápisu se může skutečný vlastník dozvědět různě – sám v rámci nahlédnutí do katastru nemovitostí, od katastrálního úřadu či jinak. K informaci skutečného vlastníka slouží především ustanovení § 18 odst. 3 NKZ. Po povolení a provedení vkladu totiž katastrální úřad zašle původnímu vlastníkovi (i v případě, kdy je ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem) vyrozumění o provedení vkladu.

Pouze v případě, že **nebude** skutečný vlastník o zápisu katastrálním úřadem **vyrozuměn**, bude moci požádat o zapsání poznámky spornosti zápisu ve lhůtě **3 let od provedení sporného zápisu**.

Jinak katastrální úřad poznámku spornosti zápisu zapíše, avšak ta nebude mít zpětný účinek a bude působit jen do budoucna vůči těm, kteří podají návrh na vklad po jejím vyznačení.

Podmínka **doložení** uplatnění práva u soudu

Podle § 986 odst. 1 NOZ je nutné, aby skutečný vlastník ve lhůtě **2 měsíců** od podání žádosti o zapsání poznámky spornosti zápisu **doložil katastrálnímu úřadu, že uplatnil své vlastnické právo u soudu**. Skutečný vlastník tak bude muset podat žalobu na určení vlastnického práva a tuto skutečnost katastrálnímu úřadu doložit. **Nejedná se o 2 měsíční lhůtu pro podání žaloby, ale o 2 měsíční lhůtu k tomu, aby vlastník doložil KÚ, že takovou žalobu podal, jinak KÚ poznámku spornosti vymaže.**

Zaslání informace o vyznačení plomby

Od 1. 1. 2014 v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 NKZ katastrální úřad zasílá vlastníkovi nemovitosti zapsanému v katastru nemovitostí **informaci o vyznačení plomby** (tj. poznámky v katastru

nemovitostí, že právní poměry byly dotčeny změnou). Katastrální úřad je tak povinen učinit nejpozději „den poté, co ke **změně došlo**“, čímž se má zřejmě na mysli den následující po dni, kdy katastrální zákon plombu **vyznačil**.

Fyzické osobě zašle KÚ informaci stávajícímu vlastníkovi buď na adresu trvalého pobytu (u cizozemců adresu bydliště v cizině) uvedenou v návrhu na vklad, nebo prostřednictvím datové schránky (pokud jí má zřízenou). Pro zvýšení jistoty si vlastník může předem zažádat na katastrálním úřadu, aby jej informoval také prostřednictvím **e-mailu či sms**.

Vlastník si rovněž může nechat u katastrálního úřadu zřídit **službu sledování změn v katastru**. V rámci této služby katastrální úřad bude poskytovat vlastníkovi (též jiným oprávněným) informace o vyznačení plomby, provedení vkladu, provedení záznamu a zápisu poznámky ohledně jeho nemovitosti, a to pouze buď prostřednictvím datové schránky, e-mailu nebo sms. Do dvaceti sledovaných nemovitostí je cena za tuto službu jednorázově 200 Kč.

Minimální délka vkladového řízení

Podle § 18 odst. 1 NKZ lze vklad povolit nejdříve **po uplynutí 20 dní** ode dne, kdy katastrální úřad v podle § 16 odst. 1 odeslal informaci o zaplombování nemovitosti. Dosavadní vlastník tak bude mít 20 dní na to, aby katastrální úřad na podvodný pokus o vklad upozornil a předešel tak povolení a následnému provedení vkladu. Tato lhůta je postačující, aby pravý vlastník stačil katastrální úřad upozornit na podvodný návrh na vklad a zabránit jeho provedení. Pokud by KÚ již vklad provedl, musel by skutečný vlastník rovnou podávat žádost o zapsání poznámky spornosti zápisu a následně katastrálnímu úřadu dokládat podání žaloby u soudu.

20-ti denní ochranná lhůta neběží v některých případech, kdy se neodesílá informace (zápis stavby, výmaz VB úmrtím); přídatné spoluvlastnictví – rozchod se skutečným stavem; právo stavby

Zápis nájemní smlouvy do katastru nemovitostí

Možnost zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí byla navržena v zájmu ochrany dobré víry.

Dle katastrální vyhlášky je možné zapsat nájemní právo do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení pronajímatele a nájemce. U nájmu (a pachtu) se evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o nájemci (nebo pachtýři) a poslední den doby, na kterou byl nájem (nebo pacht) sjednán, pokud byl sjednán na omezenou dobu. V případě nájmu na dobu určitou postačí pro výmaz z katastru prohlášení vlastníka nemovitosti, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času. V případě nájmu na dobu neurčitou bude nutné katastru předložit prohlášení nájemce o zániku práva.

Podle § 2221 odst. 2 NOZ nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl. Nájemce je tak zápisem nájemní smlouvy v katastru chráněn pro případ, že by snad původní vlastník nevyrozuměl toho nového o existenci nájemního vztahu.

Přestavek

Přestavek je zvláštní případ stavby postavené zčásti na cizím pozemku, který OZ neřešil. Nově je upraven v ustanovení § 1087 NOZ. Jedná se o situaci, kdy trvalá stavba zřízená z podstatné části na vlastním pozemku stavebníka zasahuje na cizí pozemek malou částí.

NOZ neupřesňuje, co se rozumí pod pojmem malá část cizího pozemku a malá část stavby. Bližší vymezení je tak ponecháno na rozhodovací praxi soudů. Bude-li přestavkem dotčena větší než malá část cizího pozemku, ustanovení o přestavku nebude možné aplikovat a věc se posoudí dle ustanovení § 1084 až § 1086 o neoprávněné stavbě.

NOZ řeší tuto situaci novou úpravou vlastnických vztahů k pozemku, na který stavba zasahuje, tak, že **část pozemku zastavěného přestavkem se stane vlastnictvím vlastníka stavby.**

Přestavek prolamuje zásadu superficies solo cedit, tedy zásadu, že povrch ustupuje půdě, ale jen v případě, že zřizovatel stavby stavěl v dobré víře, tedy zejména pokud stavbu realizoval se souhlasem vlastníka sousedního pozemku nebo byl v důsledku špatného vyměření pozemku a vyznačení vlastnické hranice přesvědčen, že stavbu zřizuje na vlastním pozemku. Vlastník stavby nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla přestavkem zastavěna, obvyklou cenu nabytého pozemku.

Katastrální úřad zapíše vlastnické právo vlastníka stavby k části pozemku pod stavbou do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení vlastníka stavby a vlastníka zastavěné části pozemku, případně podle rozhodnutí soudu. K zobrazení změny do katastrální mapy bude nezbytné předložit i geometrický plán a potvrzení stavebního úřadu o existenci přestavku.

Potvrzení o zaplacení dluhu, aneb dávejte pozor, co potvrzujete

Podle § 1949 NOZ, pokud věřitel přijímá plnění, pak na žádost dlužníka mu vydá kvitanci (potvrzení o zaplacení), ve které vyznačí jméno dlužníka a věřitele, předmět plnění a místo a čas splnění dluhu. Dlužník může své plnění odepřít, nevydá-li mu věřitel zároveň kvitanci. Věřitel má tedy povinnost kvitanci vydat.

První vyvratitelná právní domněnka podle § 1949 odst. 1 NOZ spočívá v tom, že pokud je kvitance vydána na jistinu, má se za to, že bylo vyrovnáno také příslušenství pohledávky. V takovém případě se tedy předpokládá, že došlo také k uhrazení veškerých úroků, úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky. Výše uvedené se netýká smluvní pokuty, která není příslušenstvím pohledávky.

Druhá vyvratitelná domněnka vyplývá z § 1950 nového občanského zákoníku a vztahuje se na opakované plnění z téhož důvodu, kterým je například placení nájemného, ceny za služby dodávek energií, apod. Pokud dlužník bude mít od věřitele kvitanci na později splatné plnění z téhož důvodu, má se za to, že splnil také to, co bylo splatné dříve.

Podle ustanovení § 1995 odst. 2 nového občanského zákoníku, pokud dojde k vydání kvitance dlužníkovi, aniž by dlužník dluh splnil, pak **dochází k prominutí dluhu**. S ohledem na text výše uvedeného ustanovení se jeví, že k prominutí dluhu dochází automaticky ze zákona (tedy nejedná se o vyvratitelnou domněnku). Nicméně, existují názory, že se i v tomto případě jedná o vyvratitelnou právní domněnku, zejména s ohledem na další část dotčeného ustanovení, která zakládá vyvratitelnou právní domněnku prominutí dluhu všem spoludlužníkům, je-li kvitance vydána pouze jednomu ze spoludlužníků.

Doporučuje se v kvitanci uvádět co nejvíce informací ohledně splněného dluhu a zbývajících dluhů, které dlužníkem nebyly uhrazeny, zejména uvést výslovně jaký dluh dlužník splnil, zda věřitel má za dlužníkem ještě pohledávku na zaplacení příslušenství jistiny dluhu a/nebo dříve splatných dluhů za poskytování opakovaného plnění. Tímto postupem by mělo dojít k eliminaci domněnek, které mohou věřiteli způsobit mnoho nových potíží.

Zákonné předkupní právo

Dle ustanovení § 3062 NOZ zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 OZ, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ. Úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků byla nadbytečná, není na ni nadále kladen důraz a fakticky byla až na výjimky zrušena.

Budoucí sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm umístěné je zajištěno mimo jiné vzájemným předkupním právem vlastníka pozemku a vlastníka stavby. Toto vzájemné předkupní právo nelze vyloučit ani omezit (§ 3056 odst. 1 NOZ).

Zákonné předkupní právo však může narušovat předchozí dohodu stran uzavřenou před nabytím platnosti NOZ (např. smlouvu budoucí kupní, předkupní smlouvu nebo leasingovou smlouvu) o převodu pozemku nebo budovy. Ustanovení o zákonném předkupním právu v takovém případě může bránit smluvním stranám výše uvedených smluv splnit jejich smluvní povinnosti (např. u leasingu nemovitých věcí).

Čtyři skutkové podstaty předšmluvní odpovědnosti

1. Vedení jednání „naoko“
2. Neuzavření smlouvy „za pět minut dvanáct“
3. Nesplnění informační povinnosti
4. Zneužití nebo prozrazení důvěrných informací

Převzetí dluhu při koupi nemovité věci zatížené zástavním právem

Úprava převzetí dluhu zahrnuje převzetí dluhu spolu se zástavou, což může být pro kupujícího velmi nebezpečné. Může se tak stát dlužníkem místo prodávajícího.

Ustanovení § 1888 odst. 2 NOZ upravuje **převzetí dluhu sui generis**: přejde-li na nabyvatele při převodu vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu, tedy zejména nemovité věci, i zapsané zástavní právo nebo jiná jistota váznoucí na věci, má se za to, že přešel i dluh zajištěný jistotou. Jelikož zástavní právo „lpí na věci“ bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem, přechází i na nabyvatele nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí (viz § 1377 odst. 2 NOZ). Pokud kupující koupí nemovitost, na které by vázlo zástavní právo zajišťující úvěr prodávajícího, mělo by se podle shora citovaného ustanovení NOZ za to, že **na kupujícího přešla i povinnost splatit úvěr**.

K tomu, aby se tak definitivně stalo, přitom stačí, aby po převodu vlastnického práva vyzval prodávající svého věřitele (nejčastěji banku) v písemné formě, aby namísto něho přijala jako nového dlužníka kupujícího. Věřitel přitom na tuto výzvu nemusí nijak reagovat. NOZ totiž navíc zakládá **fikci souhlasu věřitele s převzetím dluhu kupujícím (!)**. Neodepře-li totiž věřitel dát prodávajícímu souhlas, platí, že souhlas dal, pokud byl na tento následek ve výzvě výslovně upozorněn.

Při všech nemovitostních transakcích, při nichž kupující nabudou vlastnické právo k nemovitosti ještě předtím, než z ní bude odstraněno zástavní právo, aniž by měli zájem na převzetí dluhu od prodávajícího, bude ovšem nutné na ustanovení § 1888 odst. 2 NOZ pamatovat. Protože je v něm obsažena pouze vyvratitelná právní domněnka o přechodu zajištěného dluhu z prodávajícího na kupujícího (viz slova „má se za to, že přešel i dluh zajištěný jistotou“), jedná se o ustanovení

dispozitivní, jehož účinky lze vyloučit smluvně. Nic tak **kupujícímu nebrání v tom, aby ve smlouvě aplikaci daného ustanovení vyloučil.**

Odvolání daru

Odvolání daru pro nevděk řeší především §§ 2072-2075 NOZ

Oproti starší právní úpravě vrácení daru obsažené v § 630 OZ došlo k zpřesnění podmínek. NOZ problematiku vrácení daru upravuje podrobněji, přičemž rozeznává vrácení daru pro nouzi a pro nevděk. Vrácení daru pro nouzi předpokládá, že dárce se ocitl v takové nouzi, že nemá ani na nutnou vlastní výživu nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je povinen (zákonná vyživovací povinnost). Obdarovaný je v takovém případě povinen dárce vrátit dar, nebo mu poskytnout obvyklou cenu daru.

K odvolání daru pro nevděk po 1. 1. 2014 ex lege platí, že ublíží-li obdarovaný dárce úmyslně nebo z hrubé nedbalosti tak, že zjevně (nikoliv nějak bagatelně) porušil dobré mravy, může dárce, neprominul-li to obdarovanému, od darovací smlouvy pro jeho nevděk odstoupit.

Stále platí, že kdo mlčí, nesouhlasí

Dosavadní občanský zákoník vycházel z principu, že mlčení či jiná nečinnost v rámci procesu uzavírání smlouvy neznámá přijetí návrhu. Nový občanský zákoník se k tomuto základnímu principu taktéž v obecné rovině hlásí. Na druhé straně však v určitých ohledech tuto zásadu prolamuje, což bude pravděpodobně klást na účastníky kontraktačního procesu vyšší nároky a vyžadovat větší obezřetnost.

Dle § 44 odst. 2 OZ platilo, že přijetí návrhu na uzavření smlouvy s dodatky, výhrady, omezením nebo jinými změnami, je odmítnutím návrhu a považuje se za nový návrh. K uzavření smlouvy bylo nutné, aby původní navrhovatel přijal protinávrh (svůj pozměněný návrh) druhé strany.

Totéž pravidlo je obsaženo i v ustanovení § 1740 odst. 2 nového občanského zákoníku. Následně se v odstavci 3 odchýlně od toho stanoví, že **odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, je přijetím nabídky, pokud navrhovatel bez zbytečného odkladu přijetí nabídky neodmítne.**

Efektivnější však bude, pokud **navrhovatel ve své úvodní nabídce její přijetí s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu poslední věty ustanovení § 1740 odst. 3 dopředu vyloučí.** Eliminuje se tak riziko budoucích sporů, zda byly změny nabídky podstatné či nikoli a zda tedy došlo k uzavření smlouvy.

Kogentnost právních norem dle nového občanského zákoníku

Konkrétně z § 1 odst. 2 NOZ vyplývá, že si osoby mohou ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona, nedojde-li tím k porušení:

- **výslovného zákonného zákazu** (v tom není žádný rozdíl oproti stávající úpravě, neboť o vyjádření obecného principu, že co není zakázáno, je dovoleno);
- **dobrych mravů** (kategorie dobrých mravů je v soukromém právu ustálena a právní praxi nečiní větší potíže);
- **veřejného pořádku** (zahrnuje „pravidla, na nichž leží právní základy společenského řádu zdejší společnosti“, jde např. o právní pravidla stanovící vznik manželství nebo které věci jsou nemovitě);
- **práv týkajících se postavení osob**, včetně práva na ochranu osobnosti