



Rekodifikace soukromého práva: nemovitosti, promlčení, neplatnost

Dne 1. ledna 2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). NOZ ruší 238 zákonů, vyhlášek a nařízení či jejich částí, mezi nimi i zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObchZ“), a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Změny od 1. ledna 2014 se zásadním způsobem promítnou do celé oblasti soukromého práva.

V tomto newsletteru se zaměříme na legislativní změny, které se týkají třech vybraných témat.

Jednak se jedná o znovuzavedení v zahraničí respektované zásady, podle níž stavby a další konstrukce pevně spojené s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní, od které československé právo upustilo v roce 1950.

Dále věnujeme pozornost nové úpravě tzv. absolutní a relativní neplatnosti právních úkonů, která se snaží o minimalizaci zásahů do smluvních ujednání.

Posledním tématem je sjednocení úpravy promlčení upravené zejména současným OZ a ObchZ. NOZ odstraňuje duplicity a rozdíly úpravy promlčení v jednotlivých oblastech soukromého práva. Změny se týkají běhu a délky promlčecí doby i možnosti si ji smluvně upravit.

Stavba součástí pozemku

V současnosti je obvyklé, že vlastník stavby nemá vlastnické právo k pozemku, na němž je stavba umístěna. To s sebou přináší řadu komplikací. V praxi se musí řešit především vzájemné vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, jež se na něm nachází.

NOZ se vrací k zásadě *superficies solo cedit*, v důsledku níž se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku, nestanoví-li zvláštní předpis jinak. Pokud se jedná o podzemní stavby, rozlišují se jednak stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, vinný sklep atp.), které mohou požívat status samostatné nemovité věci, jednak podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí.

Pro stavby, které ke dni účinnosti NOZ již existují, se uplatní přechodná ustanovení rozlišující následující případy:

(1) Pozemek a stavbu vlastní jeden vlastník: stavba se stane součástí pozemku. Dnem účinnosti NOZ přestanou existovat dvě samostatné věci v právním smyslu, od tohoto okamžiku tudíž bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných (vyjma tzv. dočasných staveb).

(2) Stavba a pozemek jsou ve vlastnictví různých osob: vlastník pozemku nezíská vlastnictví stavby, jen podle ustanovení § 3056 NOZ vzniká předkupní právo ke stavbě vlastníkovu pozemku a současně vlastníkovu stavby vzniká předkupní právo k pozemku.

Propojení vlastnictví pozemku a stavby nevyklučuje postavit stavbu i na cizím pozemku – jedná se o tzv. právo stavby, které je podmíněno souhlasem s umístěním stavby vlastníka pozemku. Dle nové úpravy bude právo stavby zřizováno na maximálně 99 let, a to za úplatu či bezúplatně. Vzhledem ke změně definice 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 zpravidla vhodné využít služeb znalce, který by měl na základě tržních principů stanovit hodnotu takovéto stavby pro účely vypořádání.

Relativní a absolutní neplatnost právního jednání

NOZ nahrazuje dlouhá léta zažitý pojem *právní úkon* termínem **právní jednání**. Tato terminologická změna vyjadřuje koncepční změnu pojmání právního jednání, která se úzce dotýká ochrany autonomie vůle fyzických i právnických osob. S tím úzce souvisí snaha o změnu přístupu k neplatnosti právního jednání (v současném OZ označované jako právní úkon).

Ustanovení § 574 NOZ stanoví, že na právní jednání jako takové je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné. To znamená, že NOZ v souladu s dosavadní judikaturou Ústavního soudu ČR výslovně upřednostňuje platnost právního jednání před jeho neplatností, s čímž souvisí i rozšířená možnost zpětného zhojení neplatnosti právního jednání a omezení případů neplatnosti právního jednání.

NOZ posouvá těžiště při určování tzv. neplatnosti absolutní ve prospěch neplatnosti relativní.

Neplatnost právního jednání se člení na tzv. neplatnost absolutní, která nastává přímo ze zákona, a neplatnost relativní, jíž se musí oprávněná osoba dovolat. Toto rozdělení má zásadní význam, neboť absolutní neplatnost nastává přímo ze zákona a přihlíží se k ní *ex officio*, relativní neplatnost podléhá promlčecí lhůtě (resp. právo se této neplatnosti dovolat) a vyžaduje aktivní přístup, neboť jinak se takové právní jednání pokládá automaticky za platné.

Dosavadní právní úprava počítala s tím, že právní úkon je tzv. absolutně neplatný, pokud zákon v uzavřeném výčtu (§ 40a odst. 1 OZ) nestanoví, že se jedná o neplatnost relativní. Naproti tomu NOZ stanoví, že právní jednání se považuje za relativně neplatné, pokud není přímo stanoveno, že je neplatné absolutně. Absolutní neplatnost podle NOZ nastává jen v omezených případech (§ 588 NOZ), pokud jednání odporuje zákonu a současně zjevně narušuje veřejný pořádek, je ve zjevném rozporu s dobrými mravy či zavazuje k plnění od počátku nemožnému.

V některých případech, kdy by dosavadní OZ stanovil sankci absolutní neplatnosti, se NOZ omezuje na neplatnost relativní. Z hlediska staré úpravy OZ k absolutní neplatnosti stačilo, pokud byl právní úkon v rozporu se zákonem (§ 39 OZ), NOZ stanoví širší podmínky takové neplatnosti (vedle porušení zákona současně i zjevné narušení veřejného pořádku), stejně tak k neplatnosti stačil rozpor s dobrými mravy, NOZ vyžaduje zjevný rozpor. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že kritéria pro určení absolutní neplatnosti jsou neurčité právní pojmy, k jejichž bližšímu vymezení se v budoucnu bude muset vyjádřit soudní praxe.

Promlčení

NOZ sjednocuje obecnou délku subjektivní promlčecí lhůty na tři roky a objektivní promlčecí lhůty na deset let ode dne, kdy právo dospělo (§ 629 NOZ), pokud zvláštní úprava nestanoví jinak.

Takovouto zvláštní úpravu představuje např. objektivní promlčecí lhůta práva na náhradu škody nebo jiné újmy, která se počítá ode dne, kdy škoda nebo újma vznikla, v délce deseti let, a byla-li škoda nebo újma způsobena úmyslně, promlčí se právo na její náhradu nejpozději za patnáct let ode dne, kdy škoda nebo újma vznikla (§ 636 NOZ) – na rozdíl od dosavadního OZ, který běh objektivní promlčecí lhůty stanovil okamžikem, kdy došlo k porušení povinnosti, která je příčinnou vzniku škody, což umožňovalo promlčet právo na náhradu škody dříve, než by vznikla škoda.

Zvláštní úprava promlčení se týká i např. bezdůvodného obohacení, kde je obdobná úprava jako u práv na náhradu škody nebo jiné újmy, dále práv zapsaných do veřejného seznamu, která mohou být vykonávána nepřetržitě nebo opakovaně (zejm. věcná břemena) v délce deseti let, popř. v délce tří let, pokud brání osoba zavázaná z věcného břemene výkonu práva (§ 633 odst. 1 NOZ).

Zásadní změnu v promlčení představuje možnost si smluvně dohodnout délku promlčecí lhůty, což při staré kogentní úpravě nebylo možné, a to v délce od jednoho roku do patnácti let. Toto ujednání musí respektovat ochranu tzv. slabší strany (typicky spotřebitele), jinak je ze zákona neplatné. Dále se nepřihlíží k ujednání kratší promlčecí lhůty, jde-li o právo na plnění vyplývající z újmy na svobodě, životě nebo zdraví a zejména o právo vzniklé z úmyslného porušení povinnosti, jako je např. právo požadovat náhradu úmyslně vzniklé škody.

Zvláštní ustanovení se vztahují na případ, kdy přešla povinnost na dědice, neboť promlčecí lhůta práva domáhat se jejího splnění skončí nejdříve uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy bylo dědici nabytí dědictví potvrzeno. Analogicky se toto pravidlo vztahuje i na právnickou osobu, neboť jejím věřitelům skončí promlčecí lhůta nejdříve uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy byl obnoven zápis právnické osoby ve veřejném rejstříku.

NOZ poskytuje jistotu v případě mimosoudního jednání věřitele a dlužníka o právu nebo o okolnosti, která právo zakládá, že neuběhne promlčecí lhůta sporného práva, neboť začne běžet až poté, co věřitel nebo dlužník výslovně odmítne v takovém jednání pokračovat, a počala-li promlčecí lhůta běžet již dříve, po dobu jednání neběží.

Shrnutí

Do českého právního řádu byla zavedena zásada, že vlastník pozemku je současně vlastníkem nemovitosti. Nabytím účinnosti NOZ se vlastník pozemku a na ní ležící stavby stane vlastníkem jedné věci. Pokud jsou vlastníci dvě rozdílné osoby, pak účinností NOZ nedojde ke spojení pozemku a stavby do jedné věci, ale pouze vznikne předkupní právo vlastníku pozemku na stavbu a vlastníku stavby na pozemek.

NOZ mění délky promlčecích lhůt a umožňuje sjednat si vlastní délku promlčecí lhůty v délce od jednoho roku do patnácti let.

NOZ omezuje případy neplatnosti právního jednání a upřednostňuje neplatnost absolutní ve prospěch neplatnosti relativní, což znamená, že se smluvní strany na jednu stranu mohou více spolehnout na smluvní ujednání, na druhou stranu musí věnovat zvýšenou pozornost skutečnostem nasvědčujícím, že nastala neplatnost právního jednání.

Informace obsažené v tomto bulletinu jsou pouze obecného charakteru s cílem poskytnout orientační přehled o aktualitách ze soudních rozhodnutí. Tento bulletin by proto neměl být bez dalšího používán jako podklad pro přijímání podnikatelských ani jiných rozhodnutí a konkrétní informace vztahující se k tématům uvedeným v tomto bulletinu by měly být konzultovány dříve, než na jejich základě bude učiněno příslušné rozhodnutí.

© 2013 DRV Legal, s.r.o.