



Gaudens

EBOOK

PRÁVNÍ ŠPEKY A NEMOVITOSTI V PRAXI 1.2





eBook PRÁVNÍ ŠPEKY A NEMOVITOSTI v praxi 1.2 ©

- 1. PŘEDKUPNÍ PRÁVO (str. 3)**
- 2. SPOLUVLASTNICTVÍ - SPRÁVA A ROZDĚLENÍ (str. 26)**
- 3. REGISTR SKUTEČNÝCH MAJITELŮ A SPRÁVA ISSM (str. 38)**
- 4. GDPR JAKO PŘIROZENÁ SOUČÁST OCHRANY INFORMACÍ (str. 40)**
- 5. SPORY O HRANICE A VÝMĚRU (str. 60)**
- 6. ZNALECKÉ POSUDKY (str. 63)**

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 1.5.2019.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autora, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



1. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Název (opět) trochu mate, takže se nejedná jen o koupi, ale vlastně jakoukoliv formu zcizení.

Zcizení – jakékoliv právní jednání, kterým dochází k převodu vlastnického (spoluvlastnického) práva na třetí osobu:

- koupě §2079 a násl. NOZ
- koupě závodu §2175 a násl. NOZ
- části závodu §2178 a násl. NOZ
- darování §2055 NOZ
- vložení do základního jmění obchodní korporace §15 ZOK

Naopak, co zcizení není?

převod dílčích práv věc ovládat, užívat nebo brát z ní plody a užitky (nájem/pacht), toto je typické pro Zatížení věci (ZP, VB atd.)

Předkupní právo je:

-institutem, který omezuje spoluvlastníka v právo volně nakládat se svým spoluvlastnickým podílem, konkrétně jej převést na jiného. Jde o právní vztah, v němž povinnosti každého spoluvlastníka (i jeho právního nástupce) převádějícího spoluvlastnický podíl přednostně jej nabídnout ke koupi všem ostatním spoluvlastníkům odpovídá právo všech ostatních spoluvlastníků na přednostní nabídku ke koupi a možnost jejího využití. *NS 33 Cdo 3982/2009*

Předkupní právo zaniká:

- využitím ze strany předkupníka
- nevyužitím předkupního práva (u věcného, pak toto předkupní právo trvá dále)
- vzdáním se od předkupníka (trvale či ad hoc *NS 22 Cdo 4441/2007*)
- dohodou stran
- splynutím spoluvlastníka a předkupníka
- zánikem hlavní smlouvy k níž byla připojena dohoda o předkupním právu
- zánikem věci
- u obligačního předkupního práva, též jiným způsobem zcizení věci, než bylo dohodnuto

A) ZÁKONNÁ PŘEDKUPNÍ PRÁVA

I. Vnější zákonná předkupní práva

vedle občanského zákoníku existuje celá řada (speciálních) norem, ze kterých vyplývá tzv. zákonné předkupní právo (právo na přednostní koupi) k tíži prodávající strany v případě, že předmětem prodeje má být nemovitá věc mající konkrétní zákonem předpokládané vlastnosti (např. kulturní památka).



2) SPOLUVLASTNICTVÍ - SPRÁVA A ROZDĚLENÍ

Správa spoluvlastněné nemovitosti

1. ÚVOD

Jak již název napovídá, nebudeme se blíže zabývat vznikem, změnou a zánikem spoluvlastnictví (k tomu dále v části Reálné rozdělení nemovitosti), ale praktickými dopady spoluvlastnictví, tj. jeho výkonem, resp. správou takto spoluvlastněné nemovitosti.

2. POPIS SPRÁVY SPOLEČNÉ VĚCI

Právní úprava

Připomínáme, že zákonná úprava spoluvlastnictví je obsažena v §§1115–1157 (Část III. Absolutní majetková práva, Díl 4 Spoluvlastnictví), my se však v této kapitole budeme zabývat jenom částí věnovanou Správě společné věci, která je upravena v §§1126-1139 (Oddíl 3).

Základní premisa (z obvyklé praxe), že spoluvlastnictví je d'áblův vynález a dokáže „rozleptat“ rodiny i velmi dobré přátele sice zůstává, ale my se pokusíme ukázat, jak těmto negativním jevům spojeným se spoluvlastnictvím čelit a jak jim (pokud možno) i účelně bránit. A jak lze (v případě potřeby) ze spoluvlastnictví učinit kvazivlastnictví, resp. jak se dohodnout o účelné správě či výhradním užívání určité části dané nemovitosti (dle obecné zásady a doporučení, že věc má mít jednoho pána).

Základní teze

Ve spoluvlastnictví zůstává hlavním principem loajalita spoluvlastníků, kdy sice (obecně) každý může nejen libovolně nakládat se svým podílem, ale také ho i libovolně spravovat, ale mezemi jsou právě shodná práva ostatních spoluvlastníků, resp. újma, která by jim z této správy (nakládání) ostatních spoluvlastníků, hrozila. Každý ze spoluvlastníků (*například i zcela minoritní s podílem id. 1/100*) má právo účastnit se na správě (*tj. navrhopat, hlasovat, protestovat, případně i využít soudní obranu proti rozhodnutí ostatních spoluvlastníků*); jeho hlas musí být slyšen, k jeho názoru musí být přihlédnuto a jeho práva musí být chráněna.

Na druhou stranu na velikosti záležitosti, takže při rozhodování o společné věci se přihlíží k velikosti jeho podílu (*uváděný vlastník id. 1/100 má tak reálnou šanci něco ovlivnit výrazně nižší, než nadpoloviční vlastník*) – viz §1126 odst. 2 (majorizace).

Byty bez SVJ

Stejné principy a pravidla platí i pro správu jednotek (bytových či nebytových) v domě, kde nevzniklo Společenství vlastníků jednotek.



3) REGISTR SKUTEČNÝCH MAJITELŮ A INFORMAČNÍ SYSTÉM ISSM

Zřízení přístupu, provádění změn oprávněných osob a vyhledávání v ISSM je **zdarma**.

1) ověřit, zda jste Povinnou osobou (též označovaná jako Oprávněná či Privilegovaná osoba)

Povinnou osobou jsou: Realitní kanceláře, zprostředkovatel a dále např.: obchodník s dluhy a pohledávkami, bazary, virtuální měny, podnikatel či právnická osoba hotovostním obchodu nad 10.000 EUR atd.

§2 Povinné osoby AML z. 253/2008 Sb.

2) pak si musíte (u Ministerstva spravedlnosti) zřídit dálkový přístup do evidence skutečných majitelů. Tento přístup Vám bude sloužit k rychlému dosažení potřebných informací – typicky pro prověření Vašeho klienta.

§118g/3 Rejstříkového zákona

3) podání žádosti o přístup pro konkrétní fyzické osoby

například podnikatel či PO (realitní kancelář) může toto oprávnění zřídit pro více osob, typicky svých zaměstnanců. Tyto určené fyzické osoby budou mít přístup do ISSM.

Tyto osoby lze měnit, tj. zrušit přístup bývalému zaměstnanci a zřídit novému.

§118g/4 Rejstříkového zákona

4) žádost je rozdělena do dvou částí

1. část žádosti se týká identifikace žadatele

jméno/název, IČ, sídlo,

o dálkový přístup žádám na základě zákona č. 304/2013 Sb. jeho 118g odst. 3

písm. i

§2 odst. 1 písm. d) *osoba oprávněná k obchodování s nemovitostmi nebo ke zprostředkování obchodu s nimi*

datum, podpis (lze využít elektronický podpis)

2. část žádosti se týká určení konkrétních fyzických osob, kterým bude tento přístup zřízen

jméno, příjmení, e-mail této FO,

začátek a konec platnosti (není nutné vyplnit; platnost bude od zřízení přístupu a konec platnosti je za 2 roky)

Více informací a podrobnosti najdete na webových stránkách:

<https://issm.justice.cz/>

vzhledem k tomu, že se tyto stránky mohou měnit uvádíme (jako příklad) současný stav pro stažení a vyplnění žádosti:



4) GDPR - PŘIROZENÁ SOUČÁST OCHRANY INFORMACÍ

Na úvod a pro zopakování: **Slabikář k GDPR**

0) Nejen GDPR

Ochranu osobních údajů (a osobnostních práv) se prioritně zabývá NOZ (z.89/2012 Sb.) a další právní předpisy, mj. Trestní zákon, předpisy s mlčenlivostí, ochrana duševního vlastnictví, *Příklad: jako každá budova je stavbou, ale ne každá stavba je budovou, tak i zde platí, že ne každá ochrana osobních údajů spadá pod GDPR, tj. neplatí Ochrana osobních údajů = GDPR a nic víc.*

GDPR se také často označuje zkratkou „**ON**“ – obecné nařízení

1) Dopadá GDPR vůbec na mne?

Pokud s osobními údaji jakkoliv nakládám **výhradně** pro osobní potřebu (tzv. domácí činnost), tak nikoliv; ale nemohu si zcela oddechnout, protože na mne dopadá NOZ (§§84-90 a §12)

Ve všech ostatních případech ANO, resp. pokud vykonávám hospodářskou činnost a/nebo jsem orgán veřejné moci.

Příklad:

- FO - sbírám OÚ pro rodokmen či jsem fanda sportovce/sportovního klubu **NE**
- PO či FO - nabízí (jakékoliv) služby či zboží v EU (včetně ČR), a to přímo i nepřímo (sám či zástupce)
- má alespoň 1 zaměstnanec

a tady se ze mne stává **Správce**

2) O kom GDPR je

Výhradně o živých FO

nedopadá tak vůbec na PO (zatím) a zemřelé FO

Tip: když budete mít GDPR problém s někým, tak v okamžiku (jeho) úmrtí je vyhráno

3) Co je to Osobní údaj

V podstatě jakýkoliv údaj/informace **k** a/nebo **o** konkrétní žijící FO

Příklad: jméno, trvalý pobyt, DIČ, foto, zdravotní stav, nemoc, e-mail v „osobním formátu“, ...zaměstnanecké či zákaznické číslo, síťový identifikátor, IP adresa, či jiné zvláštní (osobní) prvky – fyziologické, genetické, psychické, ekonomické, kulturní, společenské ... ale také i trochu jiné údaje, např. o vlastnictví jedinečné věci či zvířete (držitel Oskara, Nobelovy ceny, ... Barrandovské mamby) i podle nich lze FO určit.

to je tedy velmi široké pole, ale nestačí OÚ sám o sobě, ale musí být předmětem Zpracování



5) SPORY O HRANICE A VÝMĚRU

1) ÚVOD

Hranice mezi pozemky (když jí nelze spolehlivě zjistit z terénu ani katastrální mapy)
§1028 hranice neznatelné či pochybné – soud, dle poslední pokojné držby, když to nejde – slušné uvážení. *Kritérium: pokojná držba, katastrální mapy, označení v terénu, pamětníci; když nelze jinak, tak v půli pozemku. Petr Tégel Právní prostor SEČ 2013.*

Ještě pro Vaši představu (*nic nelze změřit přesně, neboť chyba se zavádí již samotným měřením, Planckova konstanta $6,626 \times 10^{-34}$*): na PK mapách má jen samotná tloušťka čáry znázorňující hranici parcely reálnou šířku v terénu cca 70cm (*při délce 100m je to „chyba“ 70 m²*) a ještě se sluší podotknout, že v některých případech bylo pro PK přípustné i krokování.

§50 NKZ Změna údajů o geometrickém a polohovém určení (*vytyčení, zpřesnění, upřesnění nebo určení hranice pozemků*).

§62 NKZ *pozemky jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků.*

§ 50 NKZ (z.256/2013 Sb.) *Část třetí Správa katastru, Změna údajů o geometrickém a polohovém určení*

Změna údajů o geometrickém a polohovém určení

(1) Změna údajů o geometrickém a polohovém určení pozemku na podkladě vytyčení nebo zpřesnění hranice pozemků, upřesnění nebo rekonstrukce přidělů, nebo určení hranice pozemků se zapisuje na podkladě žádosti vlastníka nebo jiného oprávněného, jejíž přílohou je

- a) listina dokládající shodu vlastníků na průběhu hranice pozemků, nebo
- b) rozhodnutí soudu o určení hranice pozemků.

(2) Zpřesněním evidenčních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemku nedochází ke změně práv k pozemku.

(3) Pro zápis změny údajů podle odstavce 1 se použijí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem.

§ 62 NKZ *Část pátá Společná, přechodná a závěrečná ustanovení*

(1) Pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle jiného právního předpisu, v katastru evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí.

(2) Pozemky evidované v katastru podle odstavce 1 se považují pro účely zápisu práv za pozemky podle tohoto zákona. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu. Katastrální úřady mají nejméně do doplnění pozemků evidovaných dosud zjednodušeným způsobem do katastrálních map v úschově pozemkové a železniční knihy a operát bývalého pozemkového katastru. Z těchto dokumentů vyhotoví katastrální úřad na požádání výpisy, opisy nebo kopie.