



Gaudens

EBOOK

PRÁVNÍ ŠPEKY A NEMOVITOSTI V PRAXI 2.2





eBook PRÁVNÍ ŠPEKY A NEMOVITOSTI v praxi 2.2 ©

- 1. JEDNÁNÍ O SMLouvĚ (str. 3)**
- 2. SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA (str. 11)**
- 3. SPECIFIKA SMLUV O NEMOVITOSTECH (str. 26)**
- 4. PRÁVO STAVBY (str. 27)**
- 5. PŘEVZETÍ NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A „BONUS“ V PŘEVZETÍ ZAMĚSTNANCŮ (str. 27)**
- 6. RODINNÁ DOMÁCNOST A DŮSLEDKY JEJÍHO OPUŠTĚNÍ (str. 31)**
- 7. PARAGRAFY K ZAPAMATOVÁNÍ (str. 33)**
- 8. TIPY DO SMLUVNÍ DOKUMENTACE (str. 34)**

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. JEDNÁNÍ O SMLOUVĚ

Svoboda jednání

Každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře (tj. za negativní výsledek jednání – prostě to nevyšlo, nedohodli jsme se), ale tady je podstatný úmysl, tj. jednal jsem s úmyslem smlouvu uzavřít, pokud bude splňovat moje požadavky, resp. požadavky na kterých se dohodneme či si je sjednáme – tj. jakožto výsledek jednání o smlouvě.

Nechci

Od tohoto je potřeba odlišit stav, kdy jsem od počátku jsem dobře věděl, že žádnou smlouvu uzavřít nechci, jen jsem se tak tvářil, abych např:

- zjistil informace,
- zablokoval jednání s jinou osobou,
- zkomplikoval současný stav,
- měl z toho jinou výhodu
- nebo přímo druhé straně způsobil problémy a těžkosti

Je to ve podstatě uvedení druhé strany v omyl.

Nobelovka

Nobelovu cenu za ekonomii dostali vědci za teorii kontraktu. Cenu za ekonomii získali britsko – americký ekonom Oliver Hart a Fin Bengt Holmström. Nobelovu cenu obdrželi za teorii kontraktu, která zkoumá, jak ekonomičtí aktéři uzavírají vzájemné smlouvy. S prestižní cenou dostanou i osm milionu švédských korun.

Stará úprava

OZ: takováto úprava chyběla a v praxi se tak používal §415 obecná prevenční povinnost před vznikem škody – 29 Odo 1166/2004 již z 11. 10. 2006.

Náhrada:

K tomu Nejvyšší soud uvádí: „smluvním partnerům (zájemcům o uzavření smlouvy) zpravidla vznikají náklady, jejichž povaha a výše závisí na typu předpokládané smlouvy, s jejichž vynaložením musí počítat bez ohledu na to, zda zamýšlená smlouva bude nakonec uzavřena či nikoli. Vynaložení těchto obvyklých provozních nákladů přitom za odškodnitelnou majetkovou újmu ve smyslu ustanovení § 420 považovat nelze.

Standardní náklady nelze.

Oproti tomu v případě vynaložení nákladů, které nelze považovat za – pro uzavření smlouvy konkrétního typu – běžné (obvyklé), a jejichž potřeba vyvstala v důsledku specifických požadavků druhé strany, nelze vyloučit možnost jejich posouzení jako škody“. **Atypické kontraktační náklady lze.**



Smluvní úprava

S ohledem na to, že (mimo B2C, kdy se nelze odchýlit v neprospěch spotřebitele) je právní úprava za vady dispozitivní, mohou si strany sjednat i zcela odlišné režimy, než jak jsou v zákonně upraveny. Limitem, a to i v případě ryze obchodních vztahů bude ochrana slabší smluvní strany (B2b – např. velká korporace vs. drobný řemeslník), dobré mravy, poctivý obchodní styk, resp. čestná komerční praxe (pojem EU), dobrá víra a poctivost až po přímý zákaz šikanózního jednání.

2. SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA (princip „stavba je součástí pozemku“)

Stará úprava:

vycházela ze zásady, že stavby nejsou součástí pozemků, na nichž stojí a jsou to tudíž věci samostatné. Stavba je daleko hodnotnější než pouhý holý pozemek.

Kupní smlouva na předmět: budova č.p. 264 postavená na pozemku parc. č. 74 a pozemek parc.č. 74

S každou věcí šlo nakládat samostatně, tj. převádět budova a/nebo pozemek.

Nová úprava:

tuto zásadu zcela otočil, a naopak (obecně) stavby učinil přímo součástí pozemků, na kterých se nacházejí. Všechno (stavba) jednou pomine, ale pozemek je věčný (prach jsi a v prach se obrátíš).

NOZ: kdo neskáče není Čech, neboť NOZ nemá celkovou ucelenou právní úpravu pozemků či staveb ani definici pozemku nebo stavby a úpravu jednotlivých aspektů, které se týkají staveb nebo pozemků, obsahuje na mnoha různých místech.

Úpravy právního režimu pozemku a staveb obsahují i další zvláštní předpisy, NKZ aj.

POZOR

Znalost právních principů a důsledků spojených se superficiální zásadou je pro osoby pohybující se v realitním prostředí naprostou nezbytností, protože bude představovat základ jejich činnosti, jež se vztahuje k pozemkům a stavbám.

Jednoduše řečeno je klíčové vědět, zda stavba na pozemku (od zahradní chatky až po průmyslový areál) je:

- a) věcí samostatnou „jen“ postavenou na daném pozemku
- b) je přímo součástí tohoto pozemku.

A podle toho s ní i musím umět správně nakládat.



Závěr

Odhlédneme-li od praktických dopadů předmětného rozsudku do českého prostředí poskytovatelů outsourcingových služeb, čistě z pohledu eurokonformního výkladu lze považovat rozsudek Nejvyššího soudu za správný. To platí zejména s ohledem na potvrzení možnosti existence převodu při změně dodavatele.

S určitým otazníkem ovšem zůstává aplikace kritérií hospodářské jednotky dle judikatury SDEU na § 338 odst. 2 a 3 zákoníku práce, který o převodu hospodářské jednotky nehovoří a naopak dovozuje existenci převodu pouze při převodu činností nebo úkolů (nebo jejich části). To platí také s ohledem na předchozí judikaturu Nejvyššího soudu, ze které vyplýval opačný přístup, tedy širší interpretace převodu úkolů a činností (a jejich části) dle § 338 odst. 2 a 3 zákoníku práce.

Bude zajímavé sledovat, jakým směrem se bude další rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ubírat. Z pohledu právní jistoty by pochopitelně nejvhodnějším řešením byla novelizace § 338 zákoníku práce a jeho uvedení do souladu s judikaturou SDEU, jak bylo částečně navrhováno i v připravované velké novele zákoníku práce, která však v průběhu roku 2017 nakonec schválena nebyla.

Odkazy:

[1] Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 20.1.2011 ve věci C-463/09 CLECE, S.A. v. María Socorro Marín Valor, Ayuntamiento de Cobisa

[2] Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 25.1.2001 ve věci C-172/99 ve věci Oy Liikenne Ab v. Pekka Liskojärvi, Pentti Juntunen.

6. RODINNÁ DOMÁCNOST (§747) A DŮSLEDKY JEJÍHO OPUŠTĚNÍ

Usnesení NS České republiky č.j. 26 Cdo 3975/2017-85, ze dne 24.1.2019: Opustí-li manžel, který má právo nakládat s domem nebo bytem, v němž se nachází rodinná domácnost, tuto domácnost s úmyslem se do ní nevrátit a neobnovit společné soužití, dojde k jejímu zániku.

Jeho žaloba na vyklizení bytu nebo domu proto nemůže být úspěšná s výjimkou případu, kdy dům nebo byt nebude k bydlení druhého manžela nebo rodiny nezbytně třeba, tedy nebude splněna jedna ze shora uvedených podmínek ochrany bydlení podle § 747 odst. 1 o.z.

NS: posouzení správnosti právního názoru, že k zániku „práva bydlení“ (jež právní teorie, soudní praxe i současná právní úprava obsažená v ObčZ používá k označení odvozeného právního důvodu bydlení – srov. např. ustanovení § 744, § 767, § 768 odst. 2, § 769 či § 770 ObčZ) dojde za trvání manželství v případě, kdy zanikne rodinná domácnost manželů jednostranným jednáním jednoho z nich, a to jejím opuštěním.



Ad c) Třetí podmínkou je nezbytná potřeba realizovat právo bydlení právě v tomto domě nebo bytě, tedy jinak řečeno ochrana podle tohoto ustanovení se neuplatní v případě, že manžel nebo rodina mohou uspokojit svou potřebu bydlení jiným způsobem, přičemž je třeba zkoumat **faktickou možnost bydlení, nepostačuje pouhý právní titul** k jiné možnosti bydlení.

Opustí-li manžel, který má právo nakládat s domem nebo bytem, v němž se nachází rodinná domácnost, tuto domácnost s úmyslem se do ní nevrátit a neobnovit společné soužití, dojde k jejímu zániku. S ohledem na ochranu práva bydlení upravenou v § 747 odst. 1 ObčZ i s přihlédnutím k účelu uvedeného ustanovení, jímž je ochrana nejen bydlení manželů, ale i rodiny, však lze uzavřít, že jsou-li splněny podmínky uvedené v tomto ustanovení **právo bydlení druhého manžela vzniklé podle § 744 ObčZ tím nezanikne (třebaže dům nebo byt přestanou být obydlím manželů v důsledku zániku rodinné domácnosti), neboť svým jednostranným jednáním se nemůže manžel, který rodinnou domácnost opustil, ochrany bydlení druhého manžela zprostit**

7. PARAGRAFY K ZAPAMATOVÁNÍ

Dobré mravy nadevše (§2/3)

Průměrný rozum a opatrnost (§4) nabývačku + klíče

Profesionál (§5) a náhrada škody §2950 +2953

Manželský majetkový režim (§721) aneb neznalost neomlouvá

Rodinná domácnost (§747), přímo vedlejší účastník smlouvy, extra papír, prohlášení

Převzetí dluhu (§1888) do výše dluhu, a nikoliv výše hodnoty zástavy (vespolné ZP)

Převzetí majetku (§1893)

Jak stojí a leží (§1918 x 1916)

Kvitanice (§1950), zejména nájem, splátky kupní ceny či dluhu

Prominutí dluhu (§1995), potvrzovací přehledy o vzájemných závazcích na konci roku

Moderace smluvní pokuty (§2051)

Odvolání daru (§§2068 a dále)



8. TIPY DO SMLUVNÍ DOKUMENTACE

Doložky do smluv

1. Jak ze „staré“ smlouvy udělat smlouvu „novou“ (tedy podřízenou režimu ObčZ)
2. Odlišná smluvní úprava předkontrakční odpovědnosti
3. Vzájemná informační povinnost stran před uzavřením smlouvy
4. Vzájemná informační povinnost po uzavření smlouvy
5. Zamezení modifikované akceptace nabídky
6. Vyloučení možnosti automatické intervence obchodních zvyklostí/zavedené praxe stran
7. Forma změny smlouvy
8. Závislé smlouvy
9. Změna okolností
10. Následná nemožnost plnění
11. Smluvní pokuta a náhrada škody
12. Potvrzení, kvitance
13. Započtení
14. Promlčení
15. Mlčenlivost
16. Registr smluv

1. Jak ze „staré“ smlouvy udělat smlouvu „novou“ (tedy podřízenou režimu ObčZ)

S ohledem na právní jistotu lze u řady smluv (zejména u smluv o smlouvách budoucích či u smluv rámcových), které nabyly účinnosti před 1.1.2014, doporučit tzv. dobrovolné podřízení se režimu občanského zákoníku. Tento tzv. „opt-in“ připouští § 3028 odst. 3 ObčZ kdykoliv, a to i se zpětnými účinky (maximálně však k 1.1.2014).

Vzorové znění:

Smluvní strany se dohodly na tom, že podřizují režim této smlouvy zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to zpětně s účinky ke dni 1. 1. 2014.

2. Odlišná smluvní úprava předkontrakční odpovědnosti

Občanský zákoník nově přinesl výslovnou úpravu tzv. předsmluvní odpovědnosti. Před uzavřením konkrétní smlouvy probíhá řada jednání a zcela běžně se podepisují i různé zápisy z jednání či např. dokumenty označené jako *letter of intent* (LOI). Tyto zápisy pak budou stěžejním podkladem pro posouzení možné předsmluvní odpovědnosti pro případ, že jedna ze stran ustoupí od svého záměru plánovanou smlouvu uzavřít. V praxi se tak stále častěji lze setkat s tím, že se strany dobrovolně dohodnou na jasných podmínkách aplikace předsmluvní odpovědnosti, resp. na její limitaci.

Vzorové znění:

V rámci vytvoření vhodného prostředí pro svobodné vyjednávání, bez zbytečně formálního a opatrnického přístupu se strany dohodly takto: Strany výslovně prohlašují, že až do