

CZ: SVJ může získat až 10 % z výtěžku zpeněžení bytu dlužníka – výhoda, nebo riziko?

CZ: Glosa ke zrušení druhé restituční tečky

K 1. červenci letošního roku měla novela zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku („zákon o půdě“) přinést tzv. druhou restituční tečku. Ta by znamenala ukončení výdejů náhradních pozemků za pozemky zestátněné v období totality. Podle důvodové zprávy k ní vedla mj. obava ze zvýšení výdajů státního rozpočtu v důsledku nutnosti pozdějších nákupů potřebných pozemků za tržní ceny (tak, aby vydávání náhradních pozemků restituentům mohlo pokračovat).

Na návrh skupiny senátorů však dne 19. června 2018 příslušná ustanovení zrušil Ústavní soud, a to jednomyslným plenárním náležením. Dle soudců nelze bez legitimního důvodu zakládat nerovnost v jinak srovnatelné skupině oprávněných osob, a to ani kdyby zbývalo již pouze jediné restituční správní řízení. Nerovnost by vznikla mezi těmi, kdo pozemkovou náhradu obdrželi, a těmi, kdo by byli nuceni spokojit se s peněžní náhradou.

Soudci nebyli přesvědčeni, že stát již není schopen poskytnout restituentům náhradní pozemky, a konstatovali, že se nepodařilo prokázat legitimní cíl napadené právní úpravy. Zároveň však zdůraznili, že nemají v úmyslu „jednou provždy“ možnost restituční tečky vyloučit.

Politická rovina v budoucnosti tak ukáže, zda se dočkáme i pokusu o vylepšenou restituční tečku číslo 3, která nakonec účinnosti nabyde.

Tomáš Mls

Výhoda:

Loňská novela občanského soudního řádu, insolvenčního zákona a zákona o veřejných dražbách zavedla pravidlo, že **pohledávky SVJ související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky jsou z výtěžku z prodeje jednotky v exekučním či insolvenčním řízení uspokojovány přednostně, a to do výše jedné desetiny tohoto výtěžku.** „Přednostně“ přitom znamená, že řádně a včas přihlášené pohledávky SVJ jsou uspokojeny ještě **před pohledávkami zajištěných věřitelů.** To jsou převážně banky, které financovaly nákup dané jednotky a po jejichž uspokojení toho z výtěžku zpeněžení jednotky zpravidla moc nezbylo.

Postavení SVJ a jejich členů se díky novele uvedených zákonů reálně zlepšilo. Dříve totiž řádně platící vlastníci jednotek nesli ve většině případů veškeré dluhy související se správou domu (vodné, stočné, teplo, osvětlení společných prostor či platby do fondu oprav atp.) za neplatící vlastníky jednotek, protože se na SVJ při uspokojování věřitelů zkrátka nedostalo (zejm. v důsledku preferenčního postavení zajištěných věřitelů).

Riziko:

Zvýhodněný režim platí ale jen pro **pohledávky, které jsou do exekučních a insolvenčních řízení přihlášeny včas.** To musí zajistit výbor SVJ.

Pokud výbor SVJ pohledávku do exekučního nebo insolvenčního řízení nepřihlásí včas, nese vůči členům SVJ plnou odpovědnost za škodu, která by tím SVJ vznikla. Jednalo by se totiž o porušení péče řádného hospodáře, k níž je výbor SVJ povinen.

Výbory SVJ by proto měly buď samy pravidelně a aktivně vyhledávat na místech, kde se zveřejňují dražební vyhlášky (zejm. úřední deska exekutora, Portál dražeb (www.portaldrazeb.cz) a Centrální evidence exekucí), a v insolvenčním rejstříku, nebo si službu kontroly veřejných rejstříků zajistit externě.

Dominika Veselá



CZ: K dokončení díla předaného s vadami, které nebrání jeho užívání

Nejvyšší soud ČR nedávno potvrdil již dříve formulovaný názor, že převzetí předmětu díla a splnění povinnosti provést dílo nespadá vždy v jeden okamžik, ale pokud má provedené dílo vady (nebránící jeho užívání), není řádně ukončeno, ani když je objednatel převezme.

V takovém případě povinnost zhotovitele provést dílo nezaniká jeho předáním objednateli, ale tato povinnost se změní na povinnost odpovídající právům objednatele vzniklým z vadného plnění. Jinak řečeno: **Zhotovitel už není povinen dílo provést, ale odstranit jeho vady nebo jinak uspokojit práva objednatele, který nedokončené dílo i s vadami převzal.**

Ve zmíněném rozhodnutí se Nejvyšší soud vyjadřoval k případu, na který se vztahoval dnes již neplatný obchodní zákoník. Podle něj zhotovitel splnil svou povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním předmětu díla objednateli. Nový občanský zákoník to však vidí jinak. Dílo je podle něj **dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu.**

Důsledkem rozdílné formulace je, že zatímco dříve běžely vůči zhotoviteli sankce (zpravidla smluvní pokuty) za nedokončení díla až do okamžiku odstranění vad a nedodělků díla, podle nového občanského zákoníku v případě, že je dílo dokončeno s vadami, které nebrání jeho užívání, sankce běžet přestanou. Objednateli díla proto pro posílení jeho postavení doporučujeme **sjednat si ve smlouvě o dílo speciální smluvní pokutu za neodstranění veškerých vad a nedodělků právě pro případ, kdy dojde k dokončení díla, avšak s vadami, které nebrání jeho užívání.**

(Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 3458/2016, 22.5.2018)

David Fabián

SK: Novela katastrálneho zákona

Dňa 1. 10. 2018 nadobudla účinnosť rozsiahla novela katastrálneho zákona, ktorá má skrátiť lehoty, zvýšiť transparentnosť a odstrániť problémy z praxe.

Okrem už existujúcich elektronických služieb bude katastrálny úrad ponúkať ďalšie ako napr. podanie návrhu na vklad, námietok proti zápisom, žiadosti o informácie z katastra a o opravu údajov ako aj sledovanie zmien v katastri.

Možnosť zapísať sa a byť informovaný o každej zmene ohľadom vlastného majetku má zabrániť kriminálnym manipuláciám s majetkom, ktoré boli doposiaľ často zapísané bez toho, aby ich vlastníci spozorovali. Uľahčená má byť tiež možnosť vyhotovenia si kópií z katastrálnych podkladov. Po novom bude kataster poskytovať aj súpis nehnuteľností vlastnených, resp. spravovaných jednou osobou, a to v rámci celého územia SR. Doteraz bolo za týmto účelom potrebné požiadať o vyhotovenie viacerých výpisov z listov vlastníctva.

V budúcnosti budú v informačnom systéme uvedené aj ceny nehnuteľností, ktoré budú k dispozícii vybraným inštitúciám ako napr. Národnej banke Slovenska, súdom.

Rovnako majú byť rýchlejšie vykonávané zápisy a zmeny. Odpadla tak lehota na výmaz záložných práv (doteraz 60 dní) a ak katastrálny úrad obdrží súčasne viac návrhov, nie je už potrebné pre každý návrh viesť oddelené konanie, ale úrad môže návrhy zlúčiť do jedného konania.

Došlo tiež k objasneniu, že do katastra nehnuteľností sa budú zapisovať len technické stavby ohraničené obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Nejasné je, či také stavby, ktoré nie sú spôsobilé na vklad, môžu byť vždy považované za hnutelné veci a tak zapísané ako predmet záložného práva napr. do Centrálného notárskeho registra záložných práv. V opačnom prípade možno v tomto smere očakávať ťažkosti pri prevode vlastníctva a zriaďovaní záložných práv.

Novela okrem toho obsahuje aj množstvo zmien, ktoré upravujú detaily návrhov, opravu chybných zápisov a pod.

Bernhard Hager

Dvořák Hager & Partners
Česká republika

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8
Česká republika

tel.: +420 255 706 500
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners
Slovensko

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slovensko

tel.: +421 2 32 78 64 – 11
e-mail: bratislava@dhplegal.com