

Vážení klienti a obchodní partneři,



co nejsrdečněji Vás zdravíme s dalším vydáním čtvrtletního newsletteru naší advokátní kanceláře.

Kromě těchto čtvrtletních vydání vydáváme měsíční newslettery, ve kterých Vás chceme seznamovat s rekodifikací soukromého práva účinnou od 1.1.2014. Zatím jste měli možnost obdržet dvě čísla shrnující změny v právní úpravě akciové společnosti (1/2013) a společnosti s ručením omezeným (2/2013). Neváhejte nás prosím kontaktovat, pokud jste některý z uvedených newsletterů z jakéhokoli důvodu nezaznamenali a přáli byste si jej opětovně obdržet. Rádi Vám jej obratem zašleme.

Tematický článek tohoto čtvrtletního vydání věnujeme zásadní novince v právní úpravě vlastnictví nemovitostí. Od 1. ledna 2014 bude, na rozdíl od současné právní úpravy, platit zásada, že právní stav zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému právnímu stavu. To znamená, že se bude mít za to, že kdo je zapsán jako vlastník určité nemovitosti v katastru, vlastníkem také ve skutečnosti je. To na jednu stranu výrazně posílí právní postavení nabyvatelů nemovitosti, na druhou stranu tento princip přináší pro vlastníky určitá rizika, kdy v případě podvodných úplatných převodů může dojít v podstatě ke „krádeži“ nemovitosti.

Do legislativních novinek jsme zařadili informaci o významné novele exekučního řádu, kterou se pro množství novelizací spojených s novým rokem nepodařilo zařadit do předešlého čísla. Dále informujeme o novelách zákonů o vyvlastnění (zajímavé zejména pro vlastníky nemovitostí a investory) a o integrované prevenci (pro ty z Vás, jejichž podnikání zahrnuje činnosti s dopady na životní prostředí).

Nakonec bychom Vás rádi informovali, že naše kancelář byla aktuálně pro rok 2013 zařazena renomovanou mezinárodní ratingovou agenturou Legal500 mezi doporučené advokátní kanceláře pro oblasti bankovníctví, financí a kapitálových trhů, korporátní právo a M&A, řešení sporů, nemovitosti a stavebnictví, IT a média. Jsme si vědomi, že za tyto úspěchy vděčíme z velké míry Vám, našim klientům, a upřímně si vážíme naší spolupráce.

Těšíme na Vaše ohlasy a případné otázky.

S přátelským pozdravem

Jan Havel, společník

Téma čísla

KATASTR NEMOVITOSTÍ: NABYTÍ OD „NEVLASTNÍKA“

Nový občanský zákoník přináší řadu změn, které ovlivní evidenci a zapisování věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí a ostatních tzv. veřejných seznamů, tj. všech seznamů, do kterých může každý volně nahlížet.

Neznalost údajů o právech k určité nemovitosti zapsaných v katastru nemovitostí nikoho neomlouvá a stav zde zapsaný se považuje za správný.

Tato zásada *materiální publicity* byla zakotvena i v současné právní úpravě, nicméně pouze částečně. Podle současné právní úpravy a rozhodovací praxe soudů má skutečný právní stav přednost před stavem zápisů uvedených v katastru nemovitostí. Ten, kdo se dnes spoléhá na zápis v katastru nemovitostí a v dobré víře nabude nemovitost od toho, kdo ji ve skutečnosti nevlastní, je chráněn pouze právním institutem vydržení a vlastnické právo k dotyčné nemovitosti nabude až po uplynutí lhůty deseti let, za podmínky, že celou tuto dobu byl přesvědčen o svém vlastnickém právu.

Nová právní úprava toto pojetí mění a právě díky posílení zásady materiální publicity dojde k výraznému upřednostnění dobré víry osob spoléhajících na skutečnosti uvedené v katastru nemovitostí. Právo bude dle této nové zásady chránit osobu, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby zapsané v katastru nemovitostí *i v případě, že právní stav zapsaný v katastru nebude odpovídat skutečnému právnímu stavu*. K platnému nabytí nemovitosti za úplatu od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí tedy dojde i tehdy, pokud skutečným vlastníkem není. (U bezplatných převodů nemovitostí jako je darování by měl i nadále převládat skutečný stav nad údaji uvedenými v katastru nemovitostí.)

Je třeba si uvědomit, že katastrální úřady obecně zapisují práva na základě kupních smluv, ale při zápisu kontrolují pouze splnění jistých formálních náležitostí a nezkoumají platnost smlouvy ze všech hledisek. Čili i smlouva v katastru zapsaná může být neplatná a v katastru zapsaný vlastník nemusí být skutečným vlastníkem. Důvodů, pro které skutečný právní stav nemusí neodpovídat stavu zapsanému, může být celá řada. Například pokud obec nebo město prodává nemovitosti a smlouva neobsahuje zákonem vyžadovaná schválení jejími orgány, pokud při převodu nemovitostí mezi osobami spřízněnými nebyl vypracován znalecký posudek podle nechvalně známého §196a obchodního zákoníku, pokud k převodu dochází na základě neplatné plné moci nebo dokonce podvodných praktik využívajících například falšování podpisu vlastníka na plné moci, smlouvách či jiných dokumentech obecně nezbytných pro provedení vkladu práva do katastru nemovitostí apod.

Z výše uvedeného tedy vyplývají jistá rizika pro skutečné vlastníky, kteří jsou (resp. by byli) po právu skutečnými vlastníky, nicméně v katastru nemovitostí je zapsána jako vlastník jiná osoba. Obranou skutečného vlastníka nemovitosti proti případné změně vlastnictví pak bude vyznačení tzv. poznámky spornosti zápisu a podání žaloby na určení vlastnictví k nemovitosti. Poznámku spornosti však bude nutno podat ve lhůtě 1 měsíce od okamžiku, kdy se oprávněná osoba dozví o chybě zápisu, maximálně však ve lhůtě 3 let od změny zápisu.

Každý vlastník by tak měl pravidelně kontrolovat stav zápisu ve vztahu k jeho nemovitosti v katastru nemovitostí a zajistit provedení vkladu práva vždy co nejdříve po realizaci právního jednání.

Legislativní novinky

Spojování exekucí a nové možnosti postihu

Počátek roku 2013 přinesl významnou změnu v exekučním řádu a v občanském soudním řádu, spočívající ve spojování exekucí, které jsou vedeny proti jednomu dlužníku. Ke spojování exekucí vedených u jednoho exekutora ve prospěch jednoho dlužníka dochází ze zákona. Exekuce vedené u různých exekutorů nebo ve prospěch více věřitelů mohou být spojeny rozhodnutím exekučního soudu na návrh dlužníka. Novela má především chránit zájmy dlužníka tak, aby došlo ke snížení nákladů na exekuci vymáhaných po dlužníkově.

Slučování exekucí se však může citelně dotknout věřitelů. Za obecných okolností (kromě zajištěných a jiných specifických pohledávek) bude pořadí pohledávek (z hlediska pořadí jejich uspokojení) po sloučení určeno podle data podání exekučního návrhu bez ohledu na pořadí u předchozího exekutora. Každý věřitel by si tak měl před podáním exekučního návrhu nejprve zjistit exekuce, které se proti dlužníku již vedou (tyto informace jsou za poplatek dostupné v Centrální evidenci exekucí) a vybrat si exekutora s ohledem na jeho rychlost a kvalitu s cílem provést exekuci co nejrychleji a pokud možno předtím než dlužník stihne zareagovat podáním návrhu na sloučení. Pokud dlužník zareaguje včas, je v případě většího počtu exekucí ohrožena vymahatelnost pohledávky v dané době tím, že na její uspokojení již nemusí být prostředky. Vymáhání se tak může neúměrně protáhnout. Navíc přetrvává povinnost věřitele uhradit náklady na neúspěšnou exekuci.

Novela zákona o integrované prevenci: Posílení závaznosti nejlepších dostupných technik

Novela zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci, s účinností od 19. března 2013 plně transponuje směrnici Evropského parlamentu a Rady 2010/75/EU o průmyslových emisích. Novela má za cíl především další snížení emisí znečišťujících látek. Za tím účelem se při ukládání povinností v rámci závazných podmínek provozu (a zejména emisních limitů) zařízení, kterému je udělováno integrované povolení, vychází primárně z nejlepších dostupných technik. Závaznost nejlepších dostupných technik s sebou ovšem nese zvýšené náklady pro provozovatele uvedených zařízení. Povolující úřad však může nově při splnění konkrétních podmínek stanovit mírnější emisní limity nebo výjimky z nich. Další významnou změnou je rozšíření činností, k jejichž provozování je povinně vyžadováno integrované

Aktuality z kanceláře

Naše advokátní kancelář navázala na úspěchy z minulého roku a umístila se v hodnocení prestižní ratingové agentury Legal500. The Legal500: Europe, Middle East & Africa ve svém vydání pro rok 2013 doporučuje ŘANDA HAVEL LEGAL pro oblasti (i) bankovníctví, finance a kapitálové trhy, (ii) korporátní právo a fúze a akvizice, (iii) řešení sporů, (iv) nemovitosti a stavebnictví a (v) právo technologií, médií a telekomunikace. The Legal500 je mezinárodní publikací vydávanou již více než 20 let, která obsahuje nejkomplexnější celosvětový přehled doporučovaných poskytovatelů právních služeb ve více než 100 zemích.

Naše advokátní kancelář dále opětovně získala ocenění Corporate INTL Magazine Global Award v kategorii „Advokátní kancelář roku v oboru mezinárodního bankovního a finančního práva v České republice“.



Newsletter společnosti ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. neodpovídá za aplikaci závěrů či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.

povolení.

Novela současně rozšiřuje okruh případů, kdy probíhá přezkum podmínek integrovaného povolení, a dále zavádí faktickou kontrolu plnění těchto podmínek. V souvislosti s těmito kontrolními mechanismy je provozovatel nově povinen poskytovat alespoň jednou za rok výsledky monitorování emisí a další údaje prostřednictvím zprávy o plnění podmínek integrovaného povolení. Současně došlo k detailnějšímu vymezení právní úpravy řízení o změně integrovaného povolení a nově jsou stanoveny podmínky pro ukončení provozu zařízení. Upozorňujeme rovněž na zpřísnění sankcí za nedodržení povinností.

Nová úprava vyvlastňovacího řízení

S účinností od 1. února 2013 je vyvlastnění přípustné pouze tehdy, pokud se vyvlastniteli nepodařilo uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě ve lhůtě 90 dnů od doručení návrhu na uzavření této smlouvy vyvlastňovanému.

Rozhodnutí úřadu o vyvlastnění musí obsahovat výrok o vyvlastnění a výrok o náhradě za vyvlastnění. Oba výroky vyvlastňovacího úřadu lze napadnout žalobou. Žaloba podaná osobou, jejíž majetek je předmětem vyvlastnění, proti vyvlastnění jako takovému (resp. proti odnětí nebo omezení vlastnického práva) má odkladný účinek, tj. vyvlastnění nelze zcela ani zčásti platně realizovat, dokud o žalobě není pravomocně rozhodnuto. Naopak žaloba proti náhradě za vyvlastnění odkladný účinek nemá.

Předmět vyvlastnění musí být pro účely stanovení náhrady oceněn znaleckým posudkem, a to vždy podle jeho skutečného stavu a účelu. Pokud na předmětu vyvlastnění nevážnou věcná práva třetích osob, vyvlastnitel poskytne veškerou náhradu vyvlastňovanému. Jestliže se náhrada za vyvlastnění vyplácí více osobám (např. oprávněným z věcných břemen vázoucích na pozemku), vyvlastňovací úřad rozvrhne náhradu mezi vyvlastňovaného a třetí osoby na základě předložené dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran. Nebude-li v průběhu řízení o vyvlastnění taková dohoda předložena, složí vyvlastnitel náhradu do úschovy soudu, který rozhodne o uspokojení nároku dalších oprávněných. Vyvlastnitel je povinen zaplatit stanovenou náhradu vyvlastňovanému, popřípadě třetím osobám, do 60 dnů od právní moci výroku o vyvlastnění.

Závěrem si dovoluujeme upozornit na drobné změny v časovém plánu vydávání našich měsíčních newsletterů o rekodifikaci soukromého práva. Oproti původnímu rozvrhu časově předřazujeme některá témata, která se s ohledem na Vaše ohlasy ukázala jako aktuálnější. Rozvrh vydávání měsíčních newsletterů bude tedy následující:

- Kupní smlouva a všeobecné obchodní podmínky (květen 2013)
- Zajištění závazků (červen 2013)
- Právní vztahy k nemovitostem (červenec 2013)
- Náhrada škody, pokuta, úroky z prodlení (srpen 2013)
- Jednání právnické osoby a odpovědnost statut. orgánů (září 2013)
- Obchodní závod a jeho převod, převod akcií a podílu (říjen 2013)
- Veřejné seznamy (listopad 2013)