



Legal update

Září 2024

Weinhold Legal

Obsah

Novinky v legislativě

Nový cizinecký zákon

Aktuality z judikatury

Zřízení nezbytné cesty ve prospěch bytové či nebytové jednotky

Investice do nemovitosti po porušení závazku uzavřít realizační smlouvu

Informace uvedené v tomto bulletinu jsou prezentovány na základě našeho nejlepšího přesvědčení a poznatků získaných v době, kdy byl tento text dán do tisku. Nicméně, konkrétní informace vztahující se k tématům uvedeným v tomto bulletinu by měly být konzultovány dříve, než na jejich základě bude učiněno jakékoliv rozhodnutí.

Bankovníctví, finance a pojišťovnictví:

Daniel Weinhold, Václav Štraser, Ondřej Tejnský

ESG – Firemní udržitelnost:

Tereza Hošková

Fúze a akvizice:

Daniel Weinhold, Václav Štraser

Insolvence a restrukturalizace:

Zbyšek Kordač, Jakub Nedoma

IT, media, telekomunikace:

Martin Lukáš, Jakub Nedoma, Michal Przewczek

Nemovitosti:

Pav Younis, Václav Štraser

Ochrana osobních údajů:

Martin Lukáš, Tereza Hošková, Daša Aradská

Pracovní právo:

Eva Procházková, Anna Bartůňková, Daša Aradská, Ondřej Tejnský

Regulační záležitosti:

Daniel Weinhold

Správa rodinného majetku:

Milan Polák, Zbyšek Kordač, Michaela Koblasová

Soudní a rozhodčí řízení:

Milan Polák, Zbyšek Kordač, Anna Bartůňková, Michaela Koblasová, Michal Švec

Soutěžní právo / právo EU:

Tomáš Čermák

Start-upy, venture kapitál a kryptoměny:

Pav Younis, Martin Lukáš, Jakub Nedoma, Michal Švec, Ondřej Tejnský

Veřejné zakázky a veřejný prostor:

Martin Lukáš, Tereza Hošková, Monika Švaříčková

Novinky v legislativě

Nový cizinecký zákon

Vláda České republiky dne 28. srpna 2024 schválila návrh nového cizineckého zákona, který upravuje vstup a pobyt cizinců na území České republiky. Tento návrh zákona, připravený ministerstvem vnitra, přináší zásadní změny v oblasti pobytové agendy, přičemž jeho hlavními cíli jsou snížení administrativní zátěže, digitalizace procesů a zpřehlednění právní úpravy. Návrh zákona nyní čeká na projednání v Poslanecké sněmovně.

Současný zákon, který reguluje vstup a pobyt cizinců v České republice, se postupem času stal zastaralým. Důsledkem častých novelizací se jeho struktura stala nepřehlednou, což způsobovalo komplikace jak pro úředníky, tak pro samotné cizince. Ministerstvo vnitra proto připravilo nový zákon, který přebírá základní principy stávající úpravy, avšak má přinést výrazné zlepšení v oblasti přehlednosti a efektivity právních norem. Návrh zákona nepředstavuje uvolnění pravidel, nýbrž zdůrazňuje zjednodušení a zpřehlednění celé agendy.

Jednou z nejvýznamnějších změn, které nový zákon přináší, je digitalizace pobytové agendy. Tento krok má vést k výraznému zrychlení a zjednodušení pobytového řízení. Ministerstvo vnitra již pracuje na vývoji nového informačního systému, který má být spuštěn společně s navrhovanou účinností zákona, tedy 1. ledna 2026. Cizincům bude vytvořena elektronická identita, která jim umožní komunikovat s úřady z pohodlí domova prostřednictvím tzv. cizineckého účtu. Tato digitalizace má nejen zefektivnit procesy, ale také zvýšit komfort cizinců při vyřizování pobytových záležitostí.

Další zásadní změnou je nový systém registrace občanů Evropské unie, kteří plánují pobyt v České republice delší než 90 dnů. Registrace, která zůstane do roku 2026 dobrovolná, se od roku 2027 má stát povinnou. Tento krok má umožnit místním samosprávám lépe plánovat infrastrukturu v oblastech jako je školství, zdravotnictví, nakládání s odpady nebo parkování.

Návrh nového zákona také zdůrazňuje význam tzv. garanta, tedy osoby nebo subjektu, který garantuje účel pobytu cizince na území České republiky. Garanti mohou být různé instituce, jako jsou vzdělávací, vědecké nebo kulturní organizace, zaměstnavatelé, sportovní kluby apod. V zákoně budou definována práva a povinnosti garanta, což posílí odpovědnost těchto subjektů v rámci pobytového řízení.

Nový zákon o vstupu a pobytu cizinců, jehož účinnost je navržena od 1. ledna 2026, má představovat významný krok směrem k modernizaci a digitalizaci administrativních procesů spojených s pobytem cizinců na území České republiky.

Aktuality z judikatury

Zřízení nezbytné cesty ve prospěch bytové či nebytové jednotky

(Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1373/2024 ze dne 28. května 2024)

Okresní soud v Kolíně zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala zřízení nezbytné cesty jako služebnosti ve prospěch svých bytových a nebytových jednotek nacházejících se v budově, která stojí na pozemcích vlastněných žalovanou. Žalobkyně chtěla získat právo na průchod a průjezd přes tyto pozemky, protože považovala přístup k nemovitostem za nedostatečný. Soud prvního stupně zamítnutí odůvodnil tím, že žalobkyně má k nemovitostem faktický přístup a není jí nijak bráněno v jejich užívání.

Krajský soud v Praze toto rozhodnutí potvrdil. Zdůraznil, že nezbytnou cestu nelze zřídit ve prospěch bytové či nebytové jednotky, protože tyto jednotky jsou součástí spoluvlastnictví. Podle odvolacího soudu nelze zřídit služebnost jen pro jednotlivé jednotky, ale pouze pro celou budovu jako nemovitou věc. Svůj závěr zdůvodnil i tím, že „tím jsou nepochybně dotčeni i další vlastníci jednotek v domě, pokud by jim měla být zřízena další (zcela stejná či částečně jiná) přístupová cesta.“

Žalobkyně proti tomuto rozhodnutí podala dovolání k Nejvyššímu soudu, argumentovala tím, že bytová či nebytová jednotka je samostatnou nemovitou věcí a neshledala žádný legitimní důvod, proč by nebylo možné pouze k jednotce zřídit právo nezbytné cesty ve formě služebnosti. Tvrdila, že zřízení takové cesty by nezasahovalo do práv a povinností ostatních spoluvlastníků.

Nejvyšší soud s touto argumentací souhlasil a uvedl, že „[b]ytová či nebytová jednotka je v souladu s § 1159 o. z. nemovitou věcí, neboť ji zákon za nemovitou věc prohlašuje (§ 498 odst. 1 věta první o. z.), a už jen z tohoto důvodu je dána aktivní legitimace vlastníka bytové jednotky k podání žaloby na povolení nezbytné cesty podle § 1029 odst. 1 o. z. Nemá-li tato nemovitá věc zajištěno dostatečné spojení s veřejnou cestou, aby na ní bylo možno řádně hospodařit či ji jinak řádně užívat, aniž by byla dána některá z překážek povolení nezbytné cesty zakotvených v § 1032 o. z., jako je tomu v projednávané věci, soud má nezbytnou cestu povolit.“

Podle Nejvyššího soudu pak povolením nezbytné cesty vzniknou práva a povinnosti pouze žalobkyni a žalované jakožto vlastníci služebných pozemků. Rozhodnutí se naopak nikterak nedotkne práv a povinností vlastníků ostatních bytových či nebytových jednotek. Nejvyšší soud tedy nesdílí závěr odvolacího soudu, že by případným povolením nezbytné cesty byli „nepochybně dotčeni i další vlastníci jednotek v domě, pokud by jim měla být zřízena další (zcela stejná či částečně jiná) přístupová cesta“. Nejvyšší soudu tedy na základě výše uvedeného předchozí rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil se závazným právním názorem k dalšímu řízení.

Investice do nemovitosti po porušení závazku uzavřít realizační smlouvu

(Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2889/2023 ze dne 23. května 2024)

Žalovaná uzavřela se zprostředkovatelkou „Výhradní dohodu o zprostředkování“, jíž se zprostředkovatelka zavázala obstarat žalované příležitost uzavřít se zájemcem smlouvu o smlouvě budoucí kupní, z níž bude vyplývat povinnost žalované nejpozději do jednoho měsíce uzavřít na výzvu zájemce kupní smlouvu. V bodu 6 smlouvy žalovaná zmocnila zprostředkovatelku, aby jejím jménem uzavřela s vyhledaným zájemcem smlouvu o budoucí smlouvě kupní, z níž bude pro ni vyplývat „povinnost uzavřít na výzvu zájemce kupní smlouvu nejpozději do 1 měsíce od vyzvání“. Zmocněnkyně (zprostředkovatelka) nebyla při výběru zájemce o koupi nemovitých věcí omezena a předchozí odsouhlasení konkrétní osoby, s níž žalovaná smlouvu uzavře, nebylo ujednáno.

Následně žalovaná (zastoupená zprostředkovatelkou) a žalobkyně (budoucí kupující) uzavřely smlouvu o budoucí smlouvě kupní, jejímž předmětem byla koupě nemovitosti. Právní vztah smlouvou založený byl omezen do dne, kdy se žalobkyně zavázala vyzvat žalovanou k uzavření kupní smlouvy a žalovaná se zavázala na výzvu žalobkyně nejpozději do jednoho měsíce od výzvy kupní smlouvu uzavřít. Výzvě, jíž žalobkyně požádala o uzavření realizační

kupní smlouvy, žalovaná ve sjednané lhůtě nevyhověla a umožnila vedlejším účastnicím, aby v domě bydlely. Po dobu trvání sporu vedlejší účastnice investovaly do oprav a úprav nemovitých věcí.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí uvedl, že „[u]zavřel-li odvolací soud, že při určení obsahu realizační (kupní) smlouvy nelze přihlídnout k tvrzeným investicím vedlejších účastnic do nemovitých věcí, je jeho právní posouzení správné.“

Nejvyšší soud uzavřel, že z ustanovení § 1787 odst. 2 o. z. plyne, že pro určení obsahu kupní smlouvy jsou v první řadě rozhodující okolnosti, které panovaly v době, kdy byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena. Jí strany sjednaly nikoliv „obecným způsobem“, ale zcela konkrétně obsah realizační smlouvy co do vymezení předmětu převodu a výše kupní ceny (§ 2079, § 2131 o. z.). Žalovaná nesplnila závazek přijmout do jednoho měsíce od výzvy návrh na uzavření smlouvy vycházející z toho, na čem se dohodla s žalobkyní ve smlouvě o smlouvě budoucí. Jestliže následně umožnila vedlejším účastnicím nemovité věci při jejich užívání opravovat a upravovat, je vyloučeno, aby z tohoto nepoctivého jednání vůči žalobkyni těžila.

„Poctivé uspořádání“ práv a povinností stran realizační smlouvy nemůže zohledňovat dopady plynoucí z právního vztahu mezi žalovanou a vedlejšími účastnicemi, tj. tvrzené zhodnocení předmětu převodu, v jehož důsledku ujednaná kupní cena ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní neodpovídá současným poměrům. Jinak řečeno, **poctivé uspořádání práv a povinností stran při ujednání kupní ceny ve smlouvě o smlouvě budoucí nemůže obsahovat vypořádání případných investic třetích osob uskutečněných poté, co žalovaná nesplnila závazek uzavřít na výzvu realizační smlouvu.** Okolnosti, jichž se žalovaná dovolává, byly vyvolány jejím nepoctivým jednáním, neboť v době, kdy vedlejším účastnicím umožnila nemovité věci užívat, dokonce je zhodnotit, již byla povinna přijmout návrh žalobkyně na uzavření kupní smlouvy. **Pokud vedlejší účastnice nemovité věci zhodnotily, nemohou vynaložené náklady jít k tíži žalobkyně a není důvod k nim přihlížet při určení obsahu realizační smlouvy.**

© 2024 Weinhold Legal
Všechna práva vyhrazena

Informace uvedené v tomto bulletinu současně nelze chápat jako vyčerpávající popis relevantní problematiky a veškerých možných konsekvencí, a nemělo by na ně být plně spoléháno v jakýchkoliv rozhodovacích procesech ani by neměly být považovány za náhrádku specifické právní rady, které by byla relevantní pro konkrétní okolnosti. Weinhold Legal, s.r.o. advokátní kancelář ani kterýkoliv právník uvedený jako autor těchto informací neodpovídají za jakoukoliv újmu, která by mohla vzniknout ze spoléhání se na zde uveřejněné informace. Dále si dovoluujeme poznamenat, že na některé záležitosti v tomto bulletinu uváděné mohou existovat různé právní názory z důvodu nejednoznačnosti příslušných ustanovení, a v budoucnu může převážit jiný než námi uváděný výklad.

Své připomínky laskavě zasílejte na e-mailovou adresu: matej.novak@weinholdlegal.com, anebo kontaktujte osobu, s níž jste obvykle ve spojení. Odhlášení publikací na office@weinholdlegal.com.