

Recenze: Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi

Syruček, Sabotinov a kol. Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. Praha : C. H. Beck, 2018

Nakladatelství C. H. Beck vydalo v roce 2018 publikaci pod názvem: „Realitní právo Nemovitosti v realitní praxi“. První vydání odborné publikace zpracoval rozsáhlý tým vysoce kvalifikovaných osob, které působí v rozličných oborech teoretické i praktické činnosti.

Již při prvním nahlédnutí do publikace čtenář pozná a ocení, že originalita řešení skladby i obsahu jejich díla překonává jednoznačně i ty knihy a jiná pojednání k danému tématu, které byly vydány v období předcházejícím.

Publikaci se tým autorů rozhodl tematicky a obsahově rozčlenit do těchto jedenácti vzájemně provázaných částí:

Část první. Informace a jejich zdroje;

Část druhá. Účastníci a jejich jednání;

Část třetí. Přípravné smlouvy v realitní praxi;

Část čtvrtá. Typické smlouvy v realitní praxi;

Část pátá. Další smlouvy v realitní praxi;

Část šestá. Zvláštní ujednání v realitní praxi; Část sedmá. Veřejné seznamy;

Část osmá. Ochrana práv k nemovitostem;

Část devátá. Spory, exekuce a insolvence v realitní praxi;

Část desátá. Finance a daně v realitní praxi;

Část jedenáctá. Další subjekty v realitních vztazích

Jedenáct výše označených částí tým autorů poté rozčlenil do třiceti devíti kapitol označených v publikaci římskými číslicemi, a do jednoho Exkurzu pod názvem „O nezbytnosti geodetů“.

Jednoznačně je ve vazbě na výše uvedené členění zapotřebí vyzvednout zejména to, že v publikaci o jednom tisíci třiceti devíti stranách odborného textu, spočívá těžiště především ve srozumitelném výkladu problematiky, v příkladech z praxe, ve vzorech smluv a podání, tudíž v zájmech a potřebách každého, kdo do knihy nahlédne. Ocenit je nezbytné rovněž možnost rychlé a snadné orientace v tomto obsáhlém a rozsáhlém díle.

V první kapitole autor Mgr. Vladimír Syruček čtenáře nepochybně zaujme pojednáním o informaci, jako výchozím podkladu každého rozhodnutí a následného právního jednání, o zdrojích takovýchto informací, a praktickými příklady využitelnosti takovéto informace.

Druhá kapitola, autoři Mgr. Vladimír Syruček společně s JUDr. Pavlem Koukalem, uspokojí každého čtenáře pojednáním o definici fyzická osoba, právnická osoba, včetně obce, jako o účastnících právních vztahů k nemovitým věcem, o jejich způsobilosti k právním úkonům, k zastoupení těchto osob atp.

Třetí kapitola, autoři Mgr. Vladimír Syruček a JUDr. Pavel Koukal, zaujme zejména vysvětlením definic o právním jednání a ostatních skutečnostech, včetně jednání zdánlivého, o podmínkách jednání, o jeho následcích, a praktických dopadech.

Kapitola čtvrtá, části třetí publikace pojednává o zprostředkovacích smlouvách, kapitola pátá se zabývá rezervačními smlouvami a obsahem kapitoly šesté je smlouva o smlouvě budoucí. Autorem těchto kapitol je JUDr. Vencislav Sabotinov, stejně tak, jako kapitoly sedmé části čtvrté, která se věnuje kupní smlouvě, jako typické smlouvě v realitní praxi.

Kapitola osmá, autora JUDr. Vencislava Sabotinova, pojednává o převodu družstevního podílu, a stejný autor se v kapitole deváté zabývá převody obchodního podílu. V kapitole desáté autor Mgr. Vladimír Syruček, pojednává o nájmu. Stejný autor v kapitole jedenácté pojednává o směně, v následující kapitole dvanácté se zabývá darem.

V části páté publikace jsou osvětleny další smlouvy v realitní praxi, a to:

V kapitole třinácté zástavní právo, autoři Mgr. Vladimír Syruček společně s JUDr. Pavlem Koukalem, v kapitole čtrnácté autor Mgr. Syruček řeší záležitosti věcného břemene, v kapitole patnácté se stejný autor vyjadřuje k právu stavby, v kapitole šestnácté pak pojednává o výměnku, v kapitole sedmnácté o správě spoluvlastněné nemovitosti. V kapitole osmnácté řeší autor Mgr. Syruček právní aspekty reálného rozdělení nemovitosti.

V části šesté publikace pod názvem „Zvláštní ujednání v realitní praxi“, se autoři Mgr. Vladimír Syruček a JUDr. Vencislav Sabotinov zabývají v kapitole devatenáct právními aspekty tipů do smluvní dokumentace, a v kapitole dvacet autor Mgr. Vladimír Syruček právními aspekty smluvní pokuty.

V části sedmé publikace, nazvané „Veřejné seznamy“, se autorka JUDr. Eva Barešová zabývá katastrům nemovitostí, který v problematice o veřejných seznamech zaujímá významné místo.

V kapitole dvacet jedna „Katastr nemovitostí“ části sedmé jsou autorkou objasňovány záležitosti:

- a) Předmětu evidence v katastru nemovitostí, Katastrálního operátu,
- b) Listu vlastnictví,
- c) Zápisu práv do katastru,
- d) Vkladu do katastru,
- e) Záznamu,
- f) Duplicitního zápisu vlastnického práva,
- g) Poznámky,
- h) Revize údajů katastru,
- i) Opravy chyby,
- j) Veřejnosti katastru,
- k) Poskytování údajů z katastru.

Čtenář v této kapitole dostává možnost seznámit se podrobněji s obsahem a se strukturou pojmů pozemek, budova, jednotka, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, o nájmu, pachtu, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám, a s dalšími neméně důležitými pojmy a postupy týkajícími se katastru nemovitostí.

Neopomenutelnou součástí části sedmé publikace je kapitola dvacátá druhá, pojednávající o Registru smluv, jako informačním systému veřejné správy. Autorem kapitoly je Mgr. Petr Bouda. V kapitole jsou rozebírány otázky: „Co je a co není Registr smluv?“, „Kde Registr smluv lze nalézt?“, „Kdo je správcem Registru smluv?“, „Jak poznat, co je smluvní strana Registru smluv?“, atd.

Autory kapitol dvacáté třetí „Superficiální zásada a její dopady do praxe“, dvacáté čtvrté „Ochrana skutečného vlastníka, nabyvatele a třetích osob“, dále dvacáté páté „Ochrana rušené držby“, dvacáté šesté „Sousedská práva“, a kapitoly dvacáté sedmé „Nezbytná cesta“ jsou autoři JUDr. Eva Dobrovolná, Ph.D., L.L.M., spolu s Mgr. Vladimírem Syručkem, a hlavně Mgr. Michalem Králíkem, Ph.D., známým soudcem Nejvyššího soudu.

Kapitola dvacátá třetí pojednává zejména o vztahu staveb a pozemků, ve vazbě na právní úpravu od roku 1964, a ve vazbě na právní úpravu od 1. 1. 2014 (tzv. nový občanský zákoník). Autoři v ní v těchto vazbách poukazují a předkládají návody řešení např. pro případy, kdy stavba je součástí pozemku nebo kdy součástí jí zastavěného pozemku není, pro případ, kdy existuje soulad mezi vlastnictvím stavby a pozemku jí zastavěným např. pozemek stavbou zastavěný je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví jiných osob), atp., a na právní důsledky tohoto stavu při nakládání vlastníků nebo jiných osob s nimi, včetně zápisů takovýchto případů v katastru nemovitostí a jejich řešení.

Kapitola dvacátá čtvrtá, jedna z klíčových, specifikuje, čemu všemu vlastníci nemovitostí, ať již skuteční, či domnělí, dále osoby, které nemovitosti nabývají nebo hodlají nabýt, ale též osoby působící v úřadech na všech úrovních uspořádání státu, musí věnovat pozornost a péči, aby ve složitém uskupení právních předpisů, technických norem, a administrativních činností neztratili orientaci, a měli jistotu, že činí správně a nechybují. Kapitola je tudíž bohatá na příklady a návody k jednání.

Kapitola dvacátá pátá se věnuje ochraně rušené držby pozemků nebo staveb. S ohledem na význam a současně i složitost tohoto institutu ani v této kapitole nechybí velké množství příkladů z praxe. V nich autoři zejména vymezují, kdy jde o držbu a jak rozlišit institut držby a institut vlastnictví, a kdy se jedná o porušení oprávněné držby nebo vlastnictví a kdy ne, uvádí postupy při obraně práv držitele nebo vlastníka

v případech, kdy rušitelem je držitel vůči vlastníkovu nebo naopak, anebo rušitelem je třetí (cizí) osoba, anebo kdy k rušení držby nebo vlastnictví třetí (cizí) osobou nedochází.

Kapitola dvacátá šestá pojednává o sousedských právech, jednak o rozdílech podle právní úpravy před účinností zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), a po účinnosti NOZ pokud jde o právní úpravu, vymezení pojmů „soused“ jako vlastník, jako uživatel, jejich práva a povinnosti, řešení sporů a jiných problémů, vše na konkrétních příkladech a s konkrétními návrhy nebo způsoby řešení.

Kapitola dvacátá sedmá je věnována nezbytné cestě. Stejně tak jako v předchozí kapitole, zabývá se tato kapitola právy a povinnostmi podle dřívější a nové právní úpravy tohoto institutu, a jejich řešením. V kapitole se čtenář i na četných příkladech seznámí s pojmem nezbytné cesty, s jejím vymezením (definicí), povolením, zajištěním včetně správního a soudního, např. zásahy do stromořadí nebo stromů a keřů rostoucích v cestě, do staveb jí omezujících, a též s jejím zrušením v případě nepotřebnosti, přeložení nezbytné cesty apod.

Autorkou kapitoly dvacáté osmé je JUDr. Hana Lenghartová. Tato kapitola se zabývá mediací. Autorka vymezuje pojem mediace, jeho obsah, formy, s orientací na vnitrostátní i mezinárodní aspekty, na řešení autoritativních i alternativních sporů v České republice i v zahraničí, na práva a povinnosti osob i organizací a institucí, atd., a vše doplňuje konkrétními příklady a vzory.

Rozsáhlá a obsáhlá kapitola dvacátá devátá, jejímiž autory jsou Mgr. Radek Pokorný a JUDr. Petr Málek, rozebírá rozhodčí řízení. Autoři nejdříve uvádějí, že rozličné osoby, jimiž jsou realitní makléři, stavaři, jejich zákazníci a další osoby pohybující se v oboru nemovitostí, se mohou při řešení různých záležitostí setkat s požadavkem na uzavření rozhodčí smlouvy, přičemž se mohou rozhodčího řízení i sami zúčastnit, ať již ho sami na základě rozhodčí smlouvy iniciují nebo ho naopak proti nim zahájí druhá strana. Rozhodčí řízení, jak autoři dále konstatují, je v řadě případů unikátní, a je tudíž důležité seznámit se nejen s přednostmi tohoto typu řízení, ale i (jako u všech právních institutů) s jeho negativy. V dalších částech kapitoly jsou poté rozebírány formy rozhodčího řízení, arbitrážní centra a jejich česká specifika, řízení ad hoc, a další podstatné náležitosti. Rozhodčí řízení je též ve všech podstatných ohledech v kapitole oceněno, zejména podnikateli, jako plnohodnotná alternativa k řízení soudnímu. Kapitola kromě dalších důležitých informací obsahuje též řadu příkladů z praxe a vzorů podání.

Kapitola třicátá, další z klíčových kapitol, jejímiž autorem je Mgr. Vojtěch Jaroš, se zabývá exekucí. Autor si v kapitole klade za cíl stručně seznámit čtenáře s praktickým průběhem exekučního řízení a užívanými odbornými a slangovými pojmy. Ústředním tématem kapitoly je, s ohledem na zaměření knihy, nemovitá věc jako předmět exekuce. Exekuce jsou, jak autor hodnotí, ve veřejném prostoru zahaleny řadou mýtů, tajemství a nepřesností, stále jsou považovány za něco nepatřičného, obecným přáním každého je, aby se s exekucí nemusel utkat, přitom jsou však každodenní skutečností. Autor v kapitole podrobně a návodně prochází celý exekuční proces, na příkladech a vzorech seznamuje čtenáře se všemi potřebnými náležitostmi a úkony.

Kapitola třicátá první, autor Mgr. Miroslav Penka, pojednává o insolvenční. Autor nejdříve uvádí, že nejčastějším způsobem zpeněžení nemovitých věcí v insolvenční je v současnosti tzv. přímý prodej. V insolvenčním řízení má prodej nemovitých věcí svá specifika, kterými se odlišuje od obecného režimu prodeje nemovitostí a má významné průniky do oblasti realitní zprostředkovatelské činnosti. Insolvenční správci při tzv. přímém prodeji běžně spolupracují s realitními zprostředkovateli. Aby spolupráce přinášela dlouhodobé výsledky ku prospěchu všech zúčastněných, je nezbytné orientovat se v jednotlivých pojmech a zejména principech insolvenčního řízení. Pojmy a principy insolvenční a postupy v ní i dopady autor v kapitole uvádí a prezentuje konkrétními příklady a vzory.

Kapitola třicátá druhá, jejíž autorkou je Ing. Olga Ortová Šeflová, řeší financování nemovitostí. V úvodu kapitoly zdůrazňuje, že investice do nemovitostí jsou pro fyzické i právnické osoby většinou velmi nákladné a neobejdou se bez financování cizími zdroji, proto tato tematika tvoří obsah této kapitoly.

Kapitola třicátá třetí, autor Marek Dvořák, pojednává o pojištění. Autor nejdříve obecně specifikuje význam a důležitost pojištění. V další části kapitoly zaměřuje pozornost na případy pojištění v souvislosti s činností realitních makléřů na pojištění odpovědnosti realitního makléře a v rámci něho pojištění realitní kanceláře z její provozní činnosti, dále pak na pojištění zaměstnanců realitní kanceláře za škody způsobené zaměstnavateli, na pojištění rodinných domů (včetně souvisejících staveb), domácností a občanské odpovědnosti, na pojištění domů nebo bytů ve výstavbě, pojištění dokončené stavby rodinného domu nebo bytu a ostatních staveb, na pojištění které pokrývá pojištění obecné odpovědnosti, čisté finanční škody, škody na věcech užívaných a na věcech převzatých, duševní útrapy, náklady léčení ve

prospěch zaměstnanců a třetích osob, a jako zvláštní případ pojištění svěřených peněz, na výluky z pojištění jako je nepojistitelnost neužívaného domu nebo bytu, a na jiná pojistná nebezpečí.

Kapitola třicátá čtvrtá, autor části A) Ing. Petr Bystrický části B), Ing. Pavel Svirák, a částí C) a D) JUDr. Ing. Jan Kopriva Ph.D. a částí D) a F) JUDr. Ivana Svobodová, se zabývá daněmi. Autoři v rozsáhlé a obsáhlé kapitole též náležející ke klíčovým, soustřeďují pozornost především na daňové dopady v případech nabytí nemovitostí a jejich převodů koupí, prodejem, darem, dědictvím, při vypořádání spoluvlastnictví, pro případy nájmu a podnájmu, odstupného, a to mezi fyzickými osobami, a to mezi právníckými osobami, mezi fyzickými a právníckými osobami a jinými subjekty, když podléhají dani z příjmů, DPH, a zabývá se rovněž formami (způsoby) uplatnění výše příslušné daně, případy osvobození od daně, a na další s daněmi související záležitosti v této oblasti. V kapitole jsou uplatněny v hojně míře vzory a praktické případy, což ji výrazně obohacuje.

Kapitola třicátá pátá, autorka Mgr. Romana Kolaříková, pojednává o převodu a přechodu nemovitých věcí z pohledu notáře. V úvodu kapitoly autorka konstatuje, že notář a nemovitosti náleží od nepaměti k sobě. V textu poté popisuje a objasňuje, kdy a za jakých okolností fyzické a právnícké osoby mohou požádat o poskytnutí služeb za úplatu kteréhokoliv notáře a sjednat s ním o tom smlouvu, a kdy musí konkrétní notář v dědickém řízení, a to i o nemovitosti, jako soudní komisař určený soudem, dědické řízení uskutečnit, aniž by si jej mohla tato osoba vybrat a dohodnout s ním rozsah činnosti a podmínky včetně úhrady tomuto notáři. Autorka v kapitole uvádí jednotlivé případy činnosti notářů, kdy žadatelé jejich služby sjednávají, a text doplňuje příklady z praxe a vzory podání.

Kapitola třicátá šestá, autoři část a) Ing. Petr Ort, Ph.D., části B) a D) Ing. David Kaftan s Ing. Mikulášem Kaftanem, rozebírá postavení a činnost odhadců a znalců v obchodě s realitami nebo při jiných způsobech nakládání s nimi, oprávnění a povinnosti znalců a odhadců při jejich činnosti, jaké existují způsoby a metody tvorby cen a oceňování, a to i vždy, když je zapotřebí znát nebo doložit příslušnou a uznatelnou cenu pro danou záležitost, anebo když je nezbytné zjistit a doložit, zda byly v souladu a právními předpisy nebo technickými normami provedeny stavební práce. Autoři specifikují, který oceňovatel (znalec, odhadce, certifikovaný odhadce), je pro určitý případ vhodný, jaký druh ceny je správný a uznatelný, jaké ceny existují a jak se tvoří atd. Vše je kapitole demonstrováno na konkrétních příkladech.

Kapitola třicátá sedmá, autoři Mgr. Aleš Havíř s Mgr. Karlem Havlíčkem, je zaměřena na Českou obchodní inspekci (dále jen: „ČOI“), její působnost v oblasti realitní činnosti i jiné podnikatelské činnosti a při diskriminaci spotřebitelů a podnikatelů v této oblasti, jmenovitě při nekalých obchodních praktikách realitních makléřů. Kapitola je opatřena množstvím konkrétních příkladů při protiprávním jednání realitních makléřů i podnikatelů, a rovněž vzorů podání na ČOI a rozhodnutí ČOI.

Kapitola třicátá osmá, autoři Mgr. Tomáš Doležal spolu s JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, se zabývá Českou advokátní komorou (dále jen: „ČAK“). Autoři nejdříve uvádějí, že mnoho situací, které souvisejí s nemovitostmi, je nezbytné řešit za pomoci odborníka, který má potřebné znalosti a zkušenosti. Tím je v mnoha případech advokát. V běžném životě však mohou nastat a též nastávají situace, kdy advokát neplní své poslání podle představ osob nebo osob, které zastupuje, a je nezbytné posoudit, zda své povinnosti plní řádně. Kontrola výkonu činnosti podléhá ČAK a jejím orgánům. Autoři v kapitole prezentují strukturu orgánů ČAK, jejich oprávnění a povinnosti, způsob jejich jednání a rozhodování a další náležitosti s tím spojené, a uvádějí postupy, jakými se stěžovatelé musí řídit. Přikládají rovněž přehled vybraných rozhodnutí kárných senátů ČAK.

Kapitola třicátá devátá, autor Mgr. Bc. Jan Kvíz, je zaměřena na činnost Policie České republiky (dále jen: „PČR“) na úseku kriminality související s nemovitostmi. Autor v kapitole přibližuje činnost PČR na úseku kriminality související s nemovitostmi, a obohacuje ji o příklady některých typických kriminálních trestních činů v této oblasti, a odlišuje vše od těch případů, kdy PČR také zasahuje, avšak o kriminální trestní čin se nejedná, a kdy případ je řešen podle jiného právního předpisu. V příkladech se čtenář setká zejména s podvodem spáchaným vědomě a úmyslně kdy způsobená škoda je vysoká, kdy je spáchána organizovanou skupinou, při padělání listiny, ve všech případech, v nichž jde o úmyslné jednání dokonané i v období prokázané přípravy, atd.

Autorem Exkurzu je Václav Syruček. Exkurz cílený na čtenáře publikace zahajuje konstatováním, že „Téměř všichni máme ve svém mobilu nějakou podobu navigace, popřípadě jen stažené mapy.“, a dodává, že se bez nich neobejdeme. V další části pojednání pak stručně doplňuje, kdo, kdy a jak se v historii zasloužil o tyto, dnes již téměř běžné a téměř každému dostupné informační systémy a pomůcky, klade si otázky, jak a pro jaké případy jsou použitelné, jaké mají regionální zvláštnosti, a jak je lze popřípadě koordinovaně využít na celé planetě především pro potřeby geodetů a kartografů bez

kterých se celý systém neobejde. Současně přitom připomíná, že na vše má výrazný vliv vzdělanosti lidské populace, prudký rozvoj vědy a techniky, a zpřístupnění toho všeho běžnému uživateli. Z exkurzu lze rovněž dovodit, že autor nemá na mysli pouze nezbytnost geodetů a kartografů v této oblasti lidské činnosti, ale reálnou možnost využití systému v dalších oblastech, jako jsou letecká, lodní, automobilová doprava a přeprava, záchranáři, hasiči, meteorologové atp.

Závěrem nezbývá než konstatovat, že publikace „Realitní právo Nemovitosti v realitní praxi“ je dílem, které na pultech obchodů s knihami dlouho chybělo a dříve nebo později nebude nikoho, kdo by nahlédl do ní, a především využití jejího potenciálu opomenul, včetně zákonodárců a politiků.

Ing. Květa Olivová

Autorka již více než dvacet let pracuje jako metodička katastru nemovitostí na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním. Je členkou odborné zkušební komise pro udělení úředního oprávnění podle zeměměřického zákona. Po celou dobu své praxe se aktivně věnuje předávání zkušeností pracovníkům veřejné správy i zaměstnancům podnikatelských subjektů.