



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

2 / 2014

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 12-13

**Právní povaha předžalobní výzvy
a platební rozkaz**

Str. 14-15

**Rozsah vypořádání vnosů
manžela**

Str. 8-9

**Promlčení práva výpovědi z
nájmu a řízení o neplatnosti
výpovědi z nájmu**

První autorský odborný časopis

Staňte se sponsorem

Aplikace práva Vám nabízí jedinečnou možnost stát se sponsorem odborného právního časopisu a inzerovat své služby napříč dílčími vydáními časopisu. Prostřednictvím této placené reklamy získáte exkluzivní zařazení do sekce sponzorů v závislosti na vybraném rozsahu.



SEKCE SPONZOŘI BUDE BRZY DOSTUPNÁ

Rezervujte si své místo ještě dnes



JUDr. Petr Ukázka LL.M.

Je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUD r. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.



advokat@test.com



+420 775 202 555



<https://www.aplikaceprava.cz/>

První autorský odborný časopis

Právní povaha správního rozhodnutí schvalujícího hmotně právní úkon	Str. 3-5
Nicotnost rozsudku o určení vlastnictví nemovitosti evidovaných v katastru bez jeho opravy	Str. 6-7
Promlčení práva výpovědi z nájmu a řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu pro dva a více bytů	Str. 8-9
Určení rozsahu správy domu a pozemku při umístění zařízení nebytových prostor nezbytných k řádnému vydržení	Str. 10-11
Právní povaha předžalobní výzvy a platební rozkaz	Str. 12-13
Rozsah vypořádání vnosů manžela dle § 149 odst. 2 obč. zákoníku č. 40/1964	Str. 14-15



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, www.aplikaceprava.cz, redakce@aplikaceprava.cz, Křižíkova 156, 186 00 Praha 8.
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis **APLIKACE PRÁVA** je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise **APLIKACE PRÁVA** (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa
Časopis **APLIKACE PRÁVA** č. 2/2014 byl vydán
dne 30. 06. 2014.

PRÁVNÍ POVAHA SPRÁVNÍHO ROZHODNUTÍ SCHVALUJÍCÍHO HMOTNĚ PRÁVNÍ ÚKON

Z důvodu rostoucí složitosti řízení žalovanými vícečetnými nároky i k opakovaným rozsáhlým podáním účastníků se stává, že soud někdy nerozhodne o části předmětu řízení, o nákladech řízení nebo o návrhu na předběžnou vykonatelnost. Soudní judikaturu je v otázce vydání doplňujícího rozsudku nutno revidovat, nejlépe vydáním sjednocujícího stanoviska Nejvyššího soudu.

1

Pro překotnost zemědělských restitucí na základě zákona o půdě s překrývajícími se rozdílnými původními oprávněnými osobami po 40 leté rozhodné období s četností postupně dělených pozemků se vyskytují případy uzavření dohod o vydání téhož pozemku dvěma různými oprávněným osobám schválených dvěma různými pravomocnými rozhodnutími pozemkového úřadu, čímž vyvstává otázka, která z více různých oprávněných osob po právu nabyla vlastnictví, a tím i právní povahy schvalovacího rozhodnutí pozemkového úřadu a jeho opravy.

2

Ustanovení § 9 zákona o půdě je ustanovením kogentním v rozsahu působnosti zákona o půdě ve prospěch pozemkového úřadu omezujícího obecnou (generální) pravomoc soudu rozhodovat o vlastnictví oprávněných a povinných osob, nestanoví-li toto ustanovení výslovně pravomoc soudu jinak, z čehož vyplývá, že meritorní rozhodnutí soudu vydané v očividném rozporu s tímto kogentním ustanovením je nicotné pro nedostatek pravomoci soudu.

3

Z kogentního ustanovení § 9 zákona o půdě vyplývá, že v režimu zákona o půdě má soud pravomoc rozhodnout o vlastnictví oprávněné osoby jen:

1. v případě dohody o vydání věci jen v rámci řízení o přezkoumání rozhodnutí pozemkového úřadu o neschválení dohody ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 zákona o půdě
2. nedojde-li k dohodě o vydání nemovitosti, jen v rámci odvolání proti negativnímu rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví oprávněné osoby ve smyslu ustanovení § 9 odst. 4 zákona o půdě.

4

Je-li předmětná pozemková parcela (budova) vydána oprávněné osobě a v tomto rozsahu schválena pravomocným rozhodnutím pozemkového úřadu, je bez dalšího vyloučena pravomoc soudu o určení vlastnictví takovéto pozemkové parcely (budovy), jinak se jedná o nicotné soudní rozhodnutí, zvláště bylo-li vydáno až na základě opravného rozhodnutí pozemkového úřadu.

5

V souladu s kogentním ustanovením § 9 odst. 4 zákona o půdě - z důvodu schválení dohody o vydání věci pravomocným rozhodnutím pozemkového úřadu - měl výlučnou pravomoc rozhodnout o vlastnictví oprávněné osoby jen pozemkový úřad a poté jen v případném odvolacím řízení soud ve smyslu ustanovení § 9 odst. 5 zákona o půdě jen v rozsahu pozemkových parcel (budov), které výslovně nebyly oprávněné osobě dohodou o vydání věcí konkrétně vydány; o jiných pozemkových parcelách (budovách) nelze mimo režim kogentního ustanovení § 9 odst. 3,4 zákona o půdě rozhodnout, natož v rámci odvolání proti „opravnému rozhodnutí pozemkového úřadu.“

- 6** V případě střetu dvou nabývacích titulů k téže pozemkové parcele (budově) dvou dohod o vydání věcí na základě zákona o půdě uzavřených mezi toutéž povinnou osobou a dvěma různými oprávněnými osobami je rozhodující skutečností zakládající pravé vlastnické právo, které ze schvalovacích rozhodnutí pozemkového úřadu nabylo dříve právní moci a tím bylo dovršeno pozbytí vlastnictví čs.státu (povinné osoby) a nabytí vlastnictví oprávněné osoby. Nabytí vlastnictví prvé z oprávněných osob vylučuje následné nabytí vlastnictví k téže věci od téže osoby na základě téhož nabývacího titulu pro nezbytnou absenci vlastnického práva převodce.
- 7** Rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání týchž věcí, které byly již předtím vydány jiné oprávněné osobě jinou dohodou o vydání věcí schválenou dřívějším pravomocným rozhodnutím pozemkového úřadu, je v dotčené části pro neexistující vlastnické právo i držbu předmětných nemovitostí čs.státu (povinné osoby) pro absolutní nemožnost plnění bez dalšího nicotné a nevyvolává žádné právní účinky.
- 8** Dohodu o vydání věcí jako hmotně právní úkon nelze – obdobně jako u rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva – mimo dodatek dohody o vydání věci dodatečně autoritativně doplňovat či upřesňovat rozhodnutím pozemkového úřadu o schválení dohody ve formě správního rozhodnutí, případně opravným usnesením; takové správní akty jsou v dotčeném rozsahu nicotné.
- 9** Dohodu o vydání věcí lze správním rozhodnutím pozemkového úřadu schválit jako celek či schválit jen určitou část a zbývající část neschválit s právem na přezkoumání neschválené dohody, případně části, soudem; nelze jím však v žádném případě zasahovat do jejího obsahu ve formě doplnění či upřesnění předmětu dohody o vydání věcí, neboť se jedná o nepřípustný střet schvalovacího správního rozhodnutí a hmotně právního úkonu, jinak se v dotčené části jedná o nicotné správní rozhodnutí.
- 10** Rozhodnutí správního orgánu měnící dodatečně obsah schvalovaného hmotně právního úkonu – rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva či o schválení dohody o vydání věcí – je v dotčeném rozsahu nicotné, neboť správním rozhodnutím nelze nahrazovat chybějící vůli účastníků hmotně právního úkonu.
- 11** Rozhodnutí o schválení/neschválení dohody o vydání věcí ve smyslu ustanovení § 9 odst. 2, 3 zákona o půdě a rozhodnutí o určení vlastnictví dle § 9 odst. 4 zákona o půdě jsou zcela rozdílná správní rozhodnutí; na jedné straně se jedná o schvalovací rozhodnutí bez jakékoli možnosti zásahu do obsahu hmotně právního úkonu, na druhé straně se jedná o autoritativní konstitutivní rozhodnutí správního orgánu o určení vlastnictví oprávněné osoby s možností jeho následné opravy bez závislosti na vlastní obsah dohody o vydání věcí.
- 12** Naopak konstitutivní rozhodnutí pozemkového úřadu o určení vlastnictví dle § 9 odst. 4 zákona o půdě lze – na rozdíl od schvalovacího rozhodnutí pozemkového úřadu dohody o vydání věcí – opravit s možností upřesnění výměr v opravovaném rozhodnutí.
- 13** Rovněž rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nelze upřesňovat a opravovat výměru převáděných nemovitostí, a to ani opravným rozhodnutím katastrálního úřadu ani v rámci přezkoumání správního rozhodnutí o nepovolení vkladu v soudním řízení.
- 14** V případě střetu dvou nabývacích právních titulů k téže věci založeného týměž právním předpisem je – je-li jinak dána rovnocennost jejich závaznosti a vykonatelnosti – rozhodující, které z nich vzniklo dříve, neboť právně účinným převodem (přechodem) téže věci je vyloučen pozdější převod (přechod) vlastnictví další osobě.

Základní zákonná úprava:

Ustanovení § 9 zákona o půdě [Uplatnění nároku]

(1) Nárok uplatní oprávněná osoba u pozemkového úřadu a zároveň vyzve povinnou osobu k vydání nemovitosti. Povinná osoba uzavře s oprávněnou osobou do 60 dnů od podání výzvy dohodu o vydání nemovitosti.

(2) Dohoda podléhá schválení pozemkovým úřadem formou rozhodnutí vydaného ve správním řízení.

(3) **Rozhodnutí pozemkového úřadu o neschválení dohody přezkoumá na návrh účastníka soud.** Jestliže ani soud dohodu neschválí, vrátí věc pozemkovému úřadu k rozhodnutí ve věci

(4) **Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, rozhodne o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti pozemkový úřad.**

(5) Pokud je toho nezbytně třeba, může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit na převáděné nemovitosti věcné břemeno, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků.

(6) Proti rozhodnutí pozemkového úřadu podle odstavců 3, 4 a 5 je možno podat žalobu k soudu 25.

(7) V rozhodnutí podle odstavců 2 a 4 musí být uvedena výše pohledávek podle § 6 odst. 3 a 4 a lhůta k jejich zaplacení. Toto rozhodnutí může pozemkový úřad vydat i dodatečně, nejdéle však do tří let od právní moci rozhodnutí dle odstavců 2 a 6.

(8) Účastníky řízení podle tohoto ustanovení jsou oprávněná osoba, která uplatnila nárok na vydání nemovitosti u pozemkového úřadu a povinná osoba. (9) Řízení podle odstavce 2 je zahájeno dnem doručení dohody uzavřené dle odstavce 1 pozemkovému úřadu. Řízení podle odstavce 4 je zahájeno uplynutím lhůty dle odstavce 1 nebo oznámením některého účastníka, že k dohodě nedojde.

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

NICOTNOST ROZSUDKU O URČENÍ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ EVIDOVANÝCH V KATASTRU BEZ JEHO OPRAVY

Nicotnost pravomocného rozhodnutí soudu není právní teorií ani právní literaturou doposud důkladněji rozpracována, ačkoli se takováto rozhodnutí v judikatuře ojediněle vyskytují.

1

Při absenci – de lege ferenda žádoucí – zákonné úpravy nicotnosti pravomocných soudních rozhodnutí lze do té doby přiměřeně přihlídnout k zákonné úpravě nicotnosti správních rozhodnutí včetně související judikatury.

2

Důvody nicotnosti pravomocného soudního rozhodnutí o určení vlastnictví nemovitosti až do doby jeho opravy ve smyslu ustanovení § 164 o.s.ř. jsou zásadně shodné s důvody absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti evidované v katastru nemovitostí pro neurčitost a nemožnost plnění již proto, že “to co je podmínkou platnosti hmotně právního úkonu pro jeho určitost a možnost plnění, musí splňovat i samotné správní či soudní rozhodnutí, nestanoví-li zákon výslovně jinak”.

3

Rozsudek soudu o určení vlastnictví musí respektovat ustanovení § 8 zákona č. 256/2013 Sb. (do 31.12.2013 § 5 zákona č. 344/1992 Sb.) shodného obsahu o označování nemovitostí v listinách sloužících k zápisům vlastnictví v katastru nemovitostí s tím, že označení nemovité stavby ve výroku rozsudku soudu číslem popisným, která je od počátku doposud očividně i dle všech výpisů z evidence nemovitostí a katastru nemovitostí bez čp./bez če, jakož i označení jedné samostatné nemovité stavby bez čp./bez če jako dvě samostatné nemovité stavby se dvěma samostatnými neexistujícími čísly popisnými, vyvolává jeho nicotnost pro neexistující věci, a to až do doby dokud není tato zásadní nesprávnost opravena usnesením ve smyslu ustanovení § 164 o.s.ř.

4

Určení vlastnictví neexistující věci ve výroku rozsudku soudu s označením ve skutečnosti jedné samostatné nemovité stavby bez čp./če jako neexistující dvě samostatné nemovité stavby se dvěma neexistujícími čísly popisnými, jakož i označení ve skutečnosti nemovité stavby bez čp./če jako nemovité stavby s neexistujícím číslem popisným vyvolává nicotnost rozsudku obdobně, jako by byla neplatná kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitostí vykazující takovéto fatální vady.

5

Výrok rozsudku soudu o určení vlastnictví nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí – stejně jako smlouva o převodu vlastnictví nemovitostí – zásadně nemusí být neurčitý, neobsahuje-li všechny údaje pro jejich řádné označení v souladu s ustanovením § 8 zákona č. 256/2013 Sb. (do 31.12.2013 § 5 zákona č. 344/1992 Sb. shodného obsahu) o označování nemovitostí v listinách sloužících k zápisům vlastnictví v katastru nemovitostí, v žádném případě však nemůže obsahovat nesprávné rozhodné údaje, např. označení jedné samostatné nemovité stavby bez čp./če. jako dvě samostatné nemovité stavby se dvěma neexistujícími čísly popisnými, či označení nemovité stavby bez čp./če jako nemovitou stavbou s neexistujícím číslem popisným.

První autorský odborný časopis

6

Právní význam správnosti a úplnosti údajů identifikujících nemovitosti evidované v katastru nemovitostí zákonodárce jednoznačně vyjádřil v ustanovení § 8 zákona č. 256/2013 Sb. (§ 5 zákona č. 344/1992 Sb. shodného obsahu) o označování nemovitostí v listinách sloužících k zápisům vlastnictví v katastru nemovitostí slovesem “musí” i tím, že vkladné listiny se navždy zvlášť archivují a jejich obsah a soulad se skutečností i právními předpisy musí obstát i po desetiletích až staletích, což klade zvýšené nároky na určitost označení nemovitostí ve vkladných listinách včetně výroků rozsudků soudů a vylučuje široký výklad “nemovitost jako nemovitost”.

7

Před vyslovením nicotnosti pravomocného rozsudku soudu pro neurčitost či nemožnost plnění má zásadně přednost oprava výroku pravomocného rozsudku opravným usnesením ve smyslu ustanovení § 164 o.s.ř.

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

PROMLČENÍ PRÁVA VÝPOVĚDI Z NÁJMU A ŘÍZENÍ O NEPLATNOSTI VÝPOVĚDI Z NÁJMU BYTU PRO DVA A VÍCE BYTŮ ZA ÚČINNOSTI NOZ

K právnímu názoru o promlčitelnosti práva výpovědi z nájmu bytu jako majetkového práva¹⁾ se přes prozatím odmítavou judikaturu²⁾ rezolutně nově připojila i komentářová právní literatura,³⁾ což pro nezbytnou autoritu judikatury zásadně vyvolává potřebu sjednocujícího stanoviska pléna Nejvyššího soudu ČR k této zásadní právní otázce.

1

Právo výpovědi z nájmu bytu je ve smyslu ustanovení § 611 NOZ promlčitelným majetkovým právem s tím, že právní závěry dosavadní právní literatury¹⁾ nutně platí i po 1.1.2014.

2

Zásadním pochybením judikatury NS ČR o nepromlčitelnosti práva výpovědi z nájmu bytu²⁾ je, že nesprávně zaměňuje nepromlčitelnost samotného vlastnického práva za zásadně promlčitelná od něj odvozená dílčí majetková práva: jen samotné vlastnické právo se – na rozdíl od něj odvozených dílčích majetkových práv, nestanoví-li zákon ve smyslu ustanovení § 611 NOZ výslovně jinak – nepromlčuje.

3

Předně nutno korigovat očividně nesprávný ustálený právní názor Nejvyššího soudu ČR o tom, že protiprávním stavem je to, že nájemce má dva či více bytů, což neplatilo paradoxně ani za socialismu s tím, že tento stav byl nejvýše nežádoucí a pochopitelný ideologicky o co největší majetkovou rovnost všech omezováním nadbytku a luxusu jednotlivců a objektivního nedostatku volných bytů s regulací minimálního nájemného převážně státních bytů. Je paradoxní, že právní úprava po 1.1.1992 do 31.12.2013, byla ještě více restriktivní než za socialismu, když ustanovení § 8 odst. 2 vyhl.č. 45/1964 Sb. podmiňovalo podání návrhu na zrušení práva osobního užívání bytu prohlášením uživatelů na výzvu MNV ve stanovené lhůtě, který z více bytů budou nadále užívat.

4

Právní názor ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR o protiprávnosti stavu, že nájemce má dva nebo více bytů, nadto bez rozlišení toho, i) kdy byly nájemní smlouvy uzavřeny, ii) zda je nájemné regulováno, v době převisu nabídky volných nájemních bytů s post regulovaným nájemným, při nevídané koncentraci kapitálu i v nosných odvětvích národního hospodářství, ještě po více než 20 letech po změně společenského systému, i přes oponentní právní literaturu upozorňující na neudržitelnost tohoto názoru¹⁾, je očividně v rozporu s právem na pokojné užívání majetku zaručeného Listinou základních práv a svobod i mezinárodními úmluvami, kterými je Česká republika vázána.

5

Neexistence protiprávnosti stavu, že nájemce má dva a více bytů, je zásadní i pro otázku běhu promlčecí lhůty, jak ji teoreticky nesprávně vykládá judikatura Nejvyššího soudu ČR.

6

Judikatura Nejvyššího soudu ČR o nepromlčitelnosti výpovědi z nájmu bytu je tak nesprávná v otázkách:

1. protiprávnosti stavu, kdy má nájemce dva nebo více bytů
2. promlčitelnosti práva výpovědi z nájmu bytu jako majetkového práva

7

Obec jako pronajímatel v řízení o určení neplatnosti výpovědi pro dva a více bytů nemůže spravedlivě argumentovat tvrzenou nižší výši post regulovaného nájemného, jehož výši si sám určil pronajímatel paušální sazbou nájemného za m² pro celou obec, aniž by ad hoc předtím využil ustanovení § 696 odst. 2 obč. zákoníku či ustanovení § 2249 odst. 1 NOZ.

8

Nájemce nemůže navrhnout navýšení nájemného ve smyslu ustanovení § 2249 odst. 1 obč. zákoníku (dříve § 696 odst. 2 obč. zákoníku) na srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, neboť toto zákonné právo náleží výslovně jen pronajímateli.

9

Výpověď z nájmu bytu podaná krátce před zrušením ustanovení § 711 odst. 2 písm.c) obč. zákoníku s uplynutím zákonné tříměsíční lhůty již za účinnost NOZ, v němž tento výpovědní důvod v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 NOZ i ustanovení § 2 odst. 1 NOZ pro obsolvenci výpovědi pro více užívacích titulů k bytu v době post regulovaného nájemného se zákonným právem na jeho navýšení ve smyslu ustanovení § 2249 odst. 1 NOZ (dříve § 696 odst. 2 obč. zákoníku) a v převisu poptávky volných nájemních bytů, je neplatná, pokud ze strany obce není tvrzeno ani prokázáno, že se jedná o vyhrazený služební byt či o byt zvláštního určení.

10

Platnost výpovědi z nájmu bytu podané krátce před účinností NOZ se skončením výpovědní doby po 1.1.2014, nutno hodnotit i s přihlédnout k ustanovením § 2288 a § 2291 NOZ a měla by v rámci ní obstát, což lze odvodit i z ustanovení § 3074 NOZ tím, že nájem bytu se i v době probíhající výpovědní doby zásadně řídí ustanovením § 3074 odst. 1 NOZ.

11

Ustanovení § 3076 NOZ stanoví, že řízení o neplatnost výpovědi z nájmu bytu zahájené před 31.12.2013 se posoudí podle dosavadních právních předpisů, je nezbytné z důvodu nového zákonného způsobu skončení nájmu bytu výpovědi ze strany pronajímatele s výpovědní lhůtou anebo bez výpovědní lhůty s novým právem nájemce v propadné lhůtě podat proti výpovědi námitky a podat u soudu návrh na přezkoumání, zda je výpověď oprávněná.

Poznámky:

1) Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu, L.Chalupa (in.: Právní rádce 2/2010), Výpověď z nájmu pro dva a více bytů po deregulaci nájemného, L.Chalupa (in.: Právní rádce 10/2011)

2) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26Cdo 78/2010

3) "Například Nejvyšší soud konstatoval, že právo výpovědi z nájmu bytu se nepromlčuje, neboť k uzavření nájemní smlouvy by nemohlo dojít, pokud by pronajímatel nebyl vlastníkem bytu. Právo výpovědi z nájmu se tedy odvozuje od práva vlastnického (NS 26Cdo 78/2010). Dlužno dodat, že tento postoj se opírá o chatrné základy, neboť bez přiměřeného důvodu akcentuje pouze předzávazkové postavení pronajímatele jako vlastníka a ignoruje skutečnost, že pro oba účastníky nájemního vztahu je podstatné zejména to, že uzavřeli nájemní vztah, který je svým původem relativním závazkem. Právo výpovědi ostatně při splnění zákonných podmínek přísluší i nájemci, který k předmětu nájmu nemá vlastnický vztah, a přesto nemůžeme tvrdit, že právo výpovědi z jeho strany je z toho důvodu (na rozdíl od téhož práva pronajímatele) promlčitelné." (in.: Švestka, Dvořák, Fiala a kol. Občanský zákoník, Komentář, Svazek I, Praha: Wolters Kluwer, a.s. 2014, str. 1537)

4) Ustanovení § 8 odst. 2 vyhl.č. 45/1964 Sb. (účinné od 1.4.1964–12.11.1995): Druhým bytem přestane být onen byt ze dvou bytů uživatele, o němž uživatel na vyzvání místního národního výboru prohlásí, že jej bude nadále užívat jako byt jediný. To platí i tehdy, užívají-li manželé společně dva byty

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

URČENÍ ROZSAHU SPRÁVY DOMU A POZEMKU PŘI UMÍSTĚNÍ ZAŘÍZENÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR NEZBYTNÝCH K JEJICH ŘÁDNÉMU UŽÍVÁNÍ

Pro určení rozsahu správy domu a pozemku a tím i aplikaci zákona č. 72/1994 Sb. anebo NOZ je rozhodující datum, kdy se o dané věci rozhodovalo, tj. zda do 31.12.2013 či již za účinnosti NOZ.

- 1 Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku v rozsahu ustanovení § 1189 NOZ je na základě ustanovení § 1190 NOZ společenství vlastníků jednotek a nevzniklo-li tak je odpovědnou za správu domu správce.
- 2 Společenství vlastníků jednotek je ve smyslu ustanovení § 1194 odst. 1 NOZ právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků jedná v mezích svého účelu správy domu a pozemku s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 3 Správa domu a pozemku ve smyslu ustanovení § 1189 odst. 1 NOZ zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Ve smyslu ustanovení § 1189 odst. 2 NOZ se má za to, že správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
- 4 Správou domu a pozemku ve smyslu ustanovení § 1189 odst. 1 NOZ není, co náleží vlastníkov jednotky, když o tom, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí domu, zásadně rozhoduje společenství vlastníků jako právnická osoba s právním jednáním v tomto rozsahu jak s vlastníky jednotek tak i s třetími osobami včetně stavebního úřadu.
- 5 Jel-li obytný dům kolaudován se stavebním povolením k rozestavěné jednotce jako restaurace, k jejímuž řádnému užívání v souladu se stavebním řádem je nezbytná i funkční vzduchotechnika a klimatizace, je společenství vlastníků v rámci správy domu a pozemku oprávněno a soudně i povinně udělit vlastníkov jednotky souhlas s umístěním klimatizačního zařízení jako zařízení nutného k řádnému provozu restaurace a současně účelného pro řádnou správu, neboť v zájmu všech vlastníků jednotek je nepochybně vždy zamezení úniku zápachu z přízemního restauračního zařízení do "oken" vlastníků jednotek.
- 6 Nebyla-li rozestavěná přízemní či podzemní jednotka kolaudována ani částečně již v rámci kolaudace budovy, vzniká právní problém, že do té doby nebyly úplně kolaudovány všechny zcela nezbytné společné rozvody všech sítí v domě, které jsou zpravidla umístěny pod stropem jednotky k tíži vlastníka jednotky později prodané do výlučného vlastnictví konkrétní osoby.

První autorský odborný časopis

- 7 Kolaudační řízení rozestavěné jednotky navazující na předchozí kolaudaci vlastní budovy, v němž je umístěna, není zcela novou kolaudací na „zelené louce“, jak k tomu většinou nesprávně přistupuje praxe stavebních úřadů, ale kolaudací bezprostředně navazující na předchozí kolaudaci budovy s respektováním již tím objektivně existujícího právního i faktického stavu včetně povinnosti vlastníka budovy i stavebního úřadu respektovat napojení vlastníka jednotky ke všem sítím, umístění vzduchotechniky apod.
- 8 Ačkoli je jednotka i rozestavěná jednotka ex lege nemovitou věcí v právním smyslu, nemůže sama právně ani fakticky existovat bez vlastní budovy, v níž je umístěna, a proto pozdější kolaudace rozestavěných jednotek musí být v úzké návaznosti na právní i faktický stav vlastní budovy s vyloučením kolaudace rozestavěné jednotky jako „samostatné novostavby“, tj. s přihlédnutím k sítím, právem na umístění nezbytných zařízení jednotky v domě apod.
- 9 Nebyly-li rozvody sítí umístěné v přízemní či podzemní rozestavěné jednotce kolaudovány již v rámci kolaudace vlastní budovy, nejsou kolaudovány až do kolaudace této jednotky, což vytváří nežádoucí stav právní nejistoty.
- 10 Lze jen doporučit, aby stavební úřady a stavebníci předem již při vlastní kolaudaci budovy s rozestavěnými přízemními či podzemními jednotkami s volně umístěnými rozvody sítí „pod stropem“ předem mysleli na budoucí stav, kdy se vlastníkem jednotky stane soukromá osoba s vyloučením prodeje rozestavěné jednotky bez kolaudace těchto sítí k tíži jejího vlastníka a bez zřízení věcného břemene.
- 11 Vlastník přízemní či podzemní jednotky, v níž jsou ve značném rozsahu k jeho tíži „pod stropem“ trvale umístěny rozvody sítí budovy, jenž rozestavěnou jednotku jako první nabyt bez kolaudace těchto sítí již v rámci kolaudace budovy i bez věcného břemene, má vůči společenství vlastníků jednotek zásadně právo na úplatu za toto omezení vlastnického práva ve prospěch společenství vlastníků jednotek.

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

PRÁVNÍ POVAHA PŘEDŽALOBNÍ VÝZVY A PLATEBNÍ ROZKAZ

V právní literatuře a judikatuře není zcela vyjasněna právní povaha předžalobní výzvy ve smyslu ustanovení § 142a o.s.ř.

- 1 Soud je při rozhodování o náhradě nákladů řízení procesně úspěšnému účastníkovi v řízení o splnění povinnosti povinen ex offio zjišťovat, zda žalobce před podáním návrhu na zahájení řízení ve lhůtě alespoň 7 dnů žalovanému odeslal předžalobní výzvu ve smyslu ustanovení § 142a o.s.ř. s tím, že žalobce je povinen tuto skutečnost tvrdit a prokázat včetně data odeslání předžalobní výzvy dlužníkovi, jinak mu mohou být přiznány náklady řízení jen ve smyslu ustanovení § 142a odst. 2 o.s.ř.
- 2 Předžalobní výzvu ve smyslu ustanovení § 142a odst. 1 o.s.ř., která musí ze strany žalobce bezprostředně předcházet podání vlastní žaloby (srov. lhůtu minimálně 7 dní před zahájením řízení), je třeba kvalitativně odlišit od prosté výzvy věřitele dlužníkovi k zaplacení dluhu, které lze zohlednit jen v rámci ustanovení § 142a odst. 2 o.s.ř.
- 3 Zvláště pokud je vlastní žaloba podána prostřednictvím advokáta jako zvlášť erudovaného odborníka, je zásadně vyloučeno v řízení zahájeném po 1.1.2013 prominout absenci předžalobní výzvy aplikací ustanovení § 142a odst. 2 o.s.ř. i s ohledem na nepředcházení sporu v zájmu očekávaného přisouzení náhrady nákladů řízení za právní zastoupení advokátem.
- 4 Předžalobní výzva ve smyslu ustanovení § 142a odst. 1 o.s.ř. je zákonná podmínka procesně právní povahy pro přiznání náhrady nákladů řízení procesně úspěšnému účastníkovi v řízení o splnění povinnosti, která - na rozdíl od obvyklé urgencye dlužníka - musí v úzké časové souvislosti předcházet vlastnímu podání návrhu na zahájení řízení, nejsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele ve smyslu ustanovení § 142 odst. 2 o.s.ř.
- 5 Předžalobní výzva je čistě procesně právní institut v zájmu předcházení zbytečného sporu o splnění povinnosti s tím, že jí lze - obdobně jako u doručení žaloby - odvozeně přiznat i hmotně právní účinky počátku běhu prodlení v řízení o splnění povinnosti, kde lhůta k plnění není stanovena dohodou, právním předpisem ani pravomocným rozhodnutím, a to i tam, kde žalobce jinak neprokáže splatnost žalované povinnosti.
- 6 Z důvodu, že ustanovení § 142a o.s.ř. zdůrazňuje význam doručení předžalobní výzvy ve lhůtě alespoň 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení slovem „jen“, nelze absenci předžalobní výzvy při náhradě nákladů řízení procesně úspěšnému účastníkovi soudním výkladem prominout jinak než s odkazem na ustanovení § 142a odst. 2 o.s.ř.
- 6 Ačkoli žaloba je procesním úkonem, právní praxe oprávněně přiznává jejímu doručení i hmotně právní následky tím, že není-li prokázáno jinak, má se za to, že jejím doručením byl žalovaný dlužník vyzván žalobcem jako věřitelem k plnění, u něhož nebyla stanovena či sjednána doba plnění, s počátkem běhu prodlení. Není žádného důvodu, aby tyto právní následky nemělo i doručení předžalobní výzvy.

První autorský odborný časopis

- 7** Předžalobní výzva ve smyslu ustanovení § 142a odst. 1 o.s.ř. se zásadně musí vztahovat na celý dluh včetně všech jeho dílčích plnění za určité období, což vyplývá z porovnání obsahu předžalobní výzvy s petitem žaloby.
- 8** Ustanovení § 142a odst. 1 o.s.ř. vyžaduje, aby předžalobní výzva byla doručena v přímé souvislosti s podáním žaloby zásadně s výslovným upozorněním dlužníka, že nebude-li dluh ve lhůtě minimálně 7 dnů splněn, bude následně podána žaloba.
- 9** Za předžalobní výzvu ve smyslu ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. zpravidla nelze považovat obvyklé urgencye věřiteli dlužníkovi k zaplacení, zvláště nebyl-li v bezprostřední časové souvislosti podán návrh na zahájení řízení. Splňuje-li však obvyklá urgencye věřitele dlužníkovi obsahově náležitosti předžalobní výzvy, aniž by bezprostředně po ní následovalo zahájení soudního řízení o splnění povinnosti, lze aplikovat ustanovení § 142a odst. 2 o.s.ř.
- 10** Doručení předžalobní výzvy ve smyslu ustanovení § 142a odst. 1 o.s.ř. alespoň 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení je podmínkou pro přiznání nákladů procesně úspěšnému účastníkovi i v řízení, v němž je vydán platební rozkaz, elektronický platební rozkaz a evropský platební rozkaz s tím, že je na žalovaném, aby v rámci odvolání do nákladů řízení uplatnil námitku absence předžalobní výzvy
- 11** Ustanovení § 172 odst. 1 věta druhá o.s.ř. je nutno vykládat tak, že soud v platebním rozkazu uloží žalovanému, aby do 15 dnů od doručení platebního rozkazu žalobci zaplatit náklady řízení jen za podmínek ustanovení § 137 až § 151 o.s.ř. s možností nepřiznání náhrady nákladů řízení pro absenci předžalobní výzvy, což se odráží i v tom, že nejpozději v rámci odvolání žalovaného proti výroku o náhradě nákladů řízení musí odvolací soud zohlednit námitky žalovaného včetně absence předžalobní výzvy či důvodů hodných zvláštního zřetele, i když nebyl podán odpor proti výroku ve věci samé.
- 12** Návrhem na zahájení řízení ve smyslu ustanovení § 142a odst. 1 o.s.ř. je i návrh na vydání platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 172 odst. 1 o.s.ř., elektronického platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 174a o.s.ř., evropského platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 174b o.s.ř. i směnečného (šekového) platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 175 o.s.ř., neboť se jedná jen o jiné formy meritorního soudního rozhodnutí ve sporném řízení téže povahy bez ústního jednání, pokud nebyl podán včas odpor (námitky).
- 13** Ustanovení § 137 a § 151 o.s.ř. se plně vztahují i na řízení předcházející vydání platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 172 odst. 1 o.s.ř., elektronického platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 174a o.s.ř., evropského platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 174b o.s.ř. i směnečného (šekového) platebního rozkazu ve smyslu ustanovení § 175 o.s.ř., neboť jinak v opačném případě by procesně úspěšný účastník neměl právo na žádné náklady řízení.
- 14** *V případě hromadného vymáhání bagatelních dlužných poplatků do 10.000,- Kč ze strany téhož věřitele ve formě formulářových žalob jen s doplněním dlužníka, dlužného období, dopisu ze dne je na místě krácení mimosmluvní odměny advokáta ve výši jedné poloviny za každý úkon právní služby, které odpovídají minimální náročnosti právní služby ze strany advokáta, případně vyloučení úkonu právní služby za převzetí a přípravu zastoupení, kterou lze rozumět vlastní převzetí věřitele v závislosti na uzavření jediné smlouvy o poskytnutí právních služeb s dílčím plnění u konkrétního dlužníka.*

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

ROZSAH VYPOŘÁDÁNÍ VNOSŮ MANŽELA DLE § 149 Odst. 2 Obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.

V právní praxi doposud panují nejasnosti o rozsahu aplikace ustanovení § 149 odst. 2 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. po zúžení SJM až do jeho vypořádání možnost samostatného uplatnění nároku jednoho z manželů vůči druhému z nich ještě před zahájením řízení o vypořádání SJM z titulu výplaty společného dluhu obou manželů jen jedním z nich z jeho výlučných prostředků po zúžení či zániku SJM, např. hypotéčního dluhu před podáním žaloby zástavního věřitele či exekuce.

- 1 Bezdůvodnou podstatnou výhodou jednoho z manželů (bývalých manželů) k tíži druhého je vyplacení vysokého společného dluhu jen jedním z manželů (bývalých manželů) až po zúžení či dokonce zániku SJM prokazatelně z jeho výlučných prostředků a podmiňování jinak bezodkladného vyplacení zákonného podílu v rozsahu 1/2 na společném dluhu druhým z manželů (bývalých manželů) zpravidla mnohaletými až desetiletými trvajících budoucími soudními řízení včetně rizika devalvace, inflace, úmrtí, nemajetnosti, úpadku apod.
- 2 Očividnou obstrukcí jednoho z manželů k tíži druhého je úmyslné vyvolávání stavu, kdy druhý z manželů pod hrozbou soudního řízení ze strany věřitele s vysokými náklady řízení, nárůstu úroků z prodlení exekuce je donucen po zúžení či zániku SJM do jeho vypořádání vyplatit vysoký společný dluh (hypotéka, leasing, spotřební úvěr s vysokým úročením) s odkazem na to, že druhý z manželů se odmítá na úhradě společného dluhu jakkoli podílet s odkazem na budoucí vypořádání zaniklého SJM reálně v řádu mnoha let až desetiletí často po absolvování předcházejících řízení o výchovu a výživu nezletilých dětí pro dobu po rozvodu manželství, o rozvod manželství, o vypořádání společného nájmu družstevního bytu.
- 3 Ustanovení § 149 odst. 2 věta druhá obč. zákoníku se nevztahuje na vzájemné právní vztahy mezi manžely z výlučného majetku jednoho z manželů na výlučný majetek druhého z manželů. V takovém případě se v případě půjčky peněz jedná o běžnou půjčku peněz realizovanou za trvání SJM, případně o bezdůvodné obohacení, je-li smlouva neplatná.
- 4 Aplikace ustanovení § 149 odst. 2 věta druhá obč. zákoníku o vypořádání investic z výlučného majetku jednoho z manželů na společný majetek a investic ze společného majetku na ostatní majetek jednoho z manželů je zásadně limitována samotným trváním společného jmění manželů, jehož zánikem nastupují obecná ustanovení obč. zákoníku včetně ustanovení § 511 odst. 3 obč. zákoníku; ustanovení § 149 odst. 2 věta druhá obč. zákoníku po zániku SJM lze aplikovat jen per analogiam.
- 5 Půjčka jednoho z manželů z jeho výlučných prostředků vyplacená až po zúžení SJM v tomto rozsahu druhému z manželů do jeho výlučného majetku je vyloučena z režimu vypořádání vnosů ve smyslu ustanovení § 149 odst. 2 věta druhá obč. zákoníku č. 40/1964 Sb., které se vztahuje jen na investice z výlučného majetku do společného majetku a na investice ze společného majetku do výlučného majetku.

6

Splnil-li jeden z manželů až po zúžení SJM výlučně ze svých prostředků společný dluh manželů vůči třetí osobě, má tento manžel nárok vůči druhému z manželů jako spoludlužníkovi na úhradu zásadně $\frac{1}{2}$ jím zaplacené částky ve smyslu ustanovení § 511 odst. 3 obč. zákoníku, případně ustanovení § 149 odst. 2 věta druhá obč. zákoníku, jenž lze uplatnit samostatně v soudním řízení, aniž by byl nucen vyčkávat x let až desetiletí, zda, kdy a zda úplně bude zaniklé SJM vypořádáno dohodou anebo pravomocným rozsudkem soudu. Zaplatil-li například jeden z manželů po zúžení SJM společný dluh manželů z hypotéčního úvěru pod hrozbou exekuce, insolvence, vysokých úroků z prodlení, může se vůči druhém z manželů v samostatném soudním řízení bez dalšího domáhat vyplacení $\frac{1}{2}$ jím zaplacené částky věřiteli bez ohledu na další trvání manželství včetně x letého soudního řízení o výchovu a výživu nezl. dětí pro dobu po rozvodu, o rozvod manželství, o zrušení a vypořádání nájmu družstevního bytu a o vypořádání SJM.

7

Je zásadně nepřijatelné a příčí se dobrým mravům, aby manžel, který pod hrozbou soudního řízení ze strany věřitele či exekuce ze svých výlučných prostředků až po zúžení SJM či zániku SJM vyplatil společný dluh manželů vzniklý za trvání manželství, byl druhým z manželů odkazován až na budoucí zánik SJM či jeho vypořádání, a tím prozatím ze svého po dobu mnoha let až desetiletí ze svého zásadně v rozsahu $\frac{1}{2}$ za druhého z manželů nesl často miliónové částky.

8

R 63/2012: "Vymáhání pohledávky ze smlouvy, kterou za trvání manželství uzavřel s třetí osobou pouze jeden z manželů, je oprávněn pouze tento manžel, a to bez zřetele na to, zda tato pohledávka patří do společného jmění manželů."

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa