

# Revoluce v podobě NOZ se blíží



Author: SF/pb | Published: 23.09.2013

Rozhodující okamžik se tedy rychle blíží mílovými kroky, přitom ovšem průběh semináře Stavebního fóra právě k této zásadní normě opět ukázal, že změny, které nový občanský zákoník (NOZ) přináší, jsou doslova revoluční. A jako s každou radikální změnou se s ní česká jurisprudence, justice, všechny instituce i občané budou nejspíš vyrovnávat jen těžko. Důvod? Na jedné straně NOZ zavádí (nebo znovuzavádí) do Česka řadu zcela nových institutů, na druhé straně si už dnes právníci lámou hlavu nad některými paragrafy, jejich znění je zatím - při absenci judikatury - přinejmenším nejasné.

Co se prvního týká, v oblasti realitního práva a nové výstavby bude například nepochybně poměrně frekventovaný nový institut „přestavek“ - situace, kdy z nějakých důvodů stavba svou hmotou zasáhne do cizího pozemku. Za určitých okolností může být taková extenze pro majitele stavby nabývacím titulem k novému pozemku. „Taková situace nastala například při výstavbě pražského Charles Square Centra. Oproti původním plánům byla budova po dokončení o několik decimetrů širší, řešilo se to převodem dotčených pozemků od majitele chodníků, tedy obce, na majitele centra,“ říká Jana Matisková ze společnosti Dentons. Zároveň ale poukázala na možné nejasnosti výkladu příslušného paragrafu, který tyto poměrně časté situace řeší. Jistou svízeľ a spornost může přinést třeba pojem „malá část pozemku“, který zákon jinde blíže nespecifikuje. Změn, ať už jasných, či nějak problematických, přináší NOZ bezpočet. Na semináři SF se právníci ze společnosti Dentons zmínili z pochopitelných důvodů jen o některých, zejména o těch, které mohou mít vztah k nemovitostem. K naprostým novinkám patří třeba mimořádné vydržení, pacht, ale také „předsmluvní odpovědnost“. Ta může založit nárok na náhradu škody, která vznikne partnerovi subjektu, jenž zájem o sjednání smlouvy jen předstírá. Další, snad až snad překvapivou novinkou je už dnes hojně zpochybňovaný nový institut „změny podmínek“ smlouvy. V praxi - při případném radikálním rozsahu a příliš tíživém dopadu na osobu, poskytující nějaké plnění, - může být důvodem k zrušení smlouvy.

Je zřejmé, že od příštího roku bude třeba veškerým právním úkonům věnovat zvýšenou pozornost tak, aby svým obsahem a dopady byly s NOZ a řadou dalších souvisejících novel zákonů (včetně nové normy katastrální) a vyhlášek v souladu. „Vystaráno“ ovšem nemají ani ti, kteří se k žádným zásadnějším právním krokům nechystají. Smlouvy a úkony, realizované před 1. Lednem 2014, sice budou až na malé výjimky posuzovány podle dosud platného občanského zákoníku z roku 1961 - ale vždy a za všech okolností v souladu s obecnými principy a základními zásadami soukromého práva, které jsou zakotveny v úvodu NOZ. České právo jeho tvůrci zjevně posouvají od striktního formalismu k věcnému pojetí - a to bude možná největší změna, která spolu s NOZ přichází.

*Další diskusní setkání realitních profesionálů SF pořádá 2. října v pražské Galerii Louvre, a to na téma*

udržitelného rozvoje a územního plánování. Program a přihlášku najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...e-2-10-2013/> .

---

23.09.2013 08:00, SF/pb