

Průvodce světem nemovitostí

Vydržení nemovitosti

Vydržení nemovitosti je právní institut popsaný v občanském zákoníku. Vzhledem k tomu, že jeho zákonné znaky jsou definovány z dnešního pohledu značně neobvyklými pojmy jako je dobrá víra, oprávněná držba apod., je těžké zodpovědět, kdy může jít o vydržení.

Držba a vymezení její povahy patří k tradičním právním institutům, a proto je vhodné se zaměřit v této věci i do minulosti. Obecný zákoník občanský z roku 1811 upravoval vydržení velmi podrobně, včetně podmínek držby. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. omezil předmět vydržení a také jinak upravil lhůty. Následně Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v původním znění vydržení neupravoval. Novelizací občanského zákoníku po 1. dubnu 1983 platilo, že nepřetržitou desetiletou držbou pozemku vydržela fyzická osoba k pozemku vlastnické právo pro stát a zároveň tato osoba pro sebe nabyla právo na uzavření dohody s příslušným národním výborem o osobním užívání daného pozemku. Tato právní úprava byla důsledkem politického uspořádání společnosti, kdy nabytí vlastnické právo k pozemkům a půdě všeobecně bylo pro fyzické i právnické osoby v podstatě nemožné.

Pojem oprávněná držba do našeho práva zavedl zákoník z roku 1950, který stanovil, že je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, je držitelem oprávněným. Takto pojetá oprávněná držba měla blízko k držbě poctivé tak, jak ji specifikoval obecný zákoník občanský z roku 1811, zcela totožná však s ní nebyla. Dobrá víra obecně spočívá v přesvědčení držitele, že je vlastníkem nemovitosti, kterou drží, a tedy subjektem vlastnického práva, popřípadě že jsou dány právní skutečnosti, jež mají za následek vznik takového práva. Je-li držitel v dobré víře či nikoliv, je třeba hodnotit objektivně a ne pouze ze subjektivního hlediska a vždy podle konkrétního případu. Je třeba brát v úvahu, zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze po každém požadovat, nemohl mít důvodné pochybnosti o tom, zda mu nemovitost patří. Oprávněná držba se nemůže zakládat na takovém omylu, kterému se například uživatel pozemku mohl při dostatečné opatrnosti vyhnout. Je třeba zdůraznit, že jde o opatrnost obvyklou a posuzovanou z objektivního hlediska. Existuje tedy právo držby, které má ovšem za současného právního stavu jen držitel oprávněný.

V praxi často vznikají nedorozumění ohledně právního důvodu, o který se opírá držba. Například pokud se někdo uchopí držby pozemku na základě ústní dohody o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem této nemovitosti. Neznalost zákona, který vyžaduje k převodu vlastnického práva k nemovitosti písemnou formu smlouvy, neomlouvá. Jde o nezhojitelný právní omyl a k vydržení nedojde. O dobré víře lze hovořit jen tam, kde držitel věc drží v omylu, že mu věc patří, a jde přitom o omyl omluvitelný. Pokud omyl přesahuje rámec běžného a obvyklého posuzování nabytí vlastnického práva, není omluvitelný. Držitel, který drží

věk na základě takového omylu, může být subjektivně v dobré víře, avšak nikoliv vzhledem ke všem okolnostem, a proto nemůže být držitelem oprávněným.

Historicky lze hledat vznik právního institutu držby v římském právu, a to v souvislosti s právem užívat veřejné pozemky, které nemohly přejít do vlastnictví uživatele. Protože bylo třeba zajistit ochranu držby takovýchto veřejných pozemků před neoprávněnými zásahy, byla držba poskytnuta speciální ochranou. Římské právo mělo praktické zaměření, a proto je nepochybné, že římský právníci chápali držbu jako faktické ovládní pozemku pro účely jeho využívání.

Podle současné platné právní úpravy vydržení vlastnického práva k nemovité věci nastává splněním zákonem předepsaných skutečností, kterými jsou oprávněná držba, uplynutí 10leté vydržecí doby, nepřetržitost držby po celou vydržecí dobu a způsobitelný předmět vydržení. Po deseti letech oprávněné držby se stane držitel nemovitosti jejím vlastníkem, a to mu umožňuje nemovitost nárokovat. Příslušný katastrální úřad zapíše vydržení, pokud je nesporné, a to na základě osvědčení ve formě notářského zápisu nebo na základě uzavřené soudní smíry. V tomto případě jde o snahu zajistit kvalifikované vyhotovení listiny, která by byla po právní stránce nepochybnitelná a obsahovala evidenční údaje potřebné k provedení zápisu v katastru nemovitostí, tj. uvedení katastrálního území, parcelního čísla, čísla popisného nebo čísla evidenčního a také jednoznačné identifikace nabyvatele. Z prohlášení ve formě notářského zápisu musí jednoznačně vyplývat, že strana, která měla k nemovitosti vlastnické právo, uznává, že její právo vydržením zaniklo, a strana, jejíž právo vzniklo, výslovně prohlašuje, že vlastnické právo vydržela. Stranou soudního smíru je ten, kdo tvrdí, že vydržel vlastnické právo k nemovitosti, a pak osoba, jež je dosud jako vlastník zapsána v katastru nemovitostí. Vydržená nemovitost musí být v usnesení o schválení soudního smíru označena způsobem předepsaným v § 5 odstavce 1 katastrálního zákona.

Je-li vydržení sporné, zapsal by vlastnické právo k nemovitosti vydržením katastrální úřad pouze na základě pravomocného rozhodnutí soudu vydaného v řízení zabývajícím se vydržením nemovitosti. Pokud totiž v katastru nemovitostí zapsaný vlastník vydržení jiné osoby neuznává, nezbude tomu, kdo se vydržení domáhá, než aby se obrátil na soud. Na ochranu vlastnického práva k nemovitosti může být podána zejména žaloba na vydání věci a nelze vyloučit žalobu na určení existence oprávněné držby nebo žalobu na určení vlastnictví k nemovitosti. Katastrální úřad není oprávněn zkoumat, zda k vydržení skutečně došlo, protože to může kvalifikovaně být prokázáno pouze v soudním řízení.

Lze každému doporučit, aby si dobře rozmyslel, než podá žalobu k soudu, protože většinou se protistrana bude bránit a může spor vyhrát, a v takovém případě žalující strana zaplatí v plném rozsahu náklady soudního řízení.

Dana Riegerová

Dluhy a společné jmění manželů

Jedním z častých témat, kterými se zabývá Asociace občanských poraden (AOP) v oblasti dluhové problematiky, je zadlužování jednoho či obou manželů.

V drtivé většině klienti navrhují řešit oddlužení splátkovým kalendářem, přitom v seznámech majetku uvádějí oddělené věci osobní povahy a separátně ty, které spadají do společného jmění manželů (SJM). Zkušenost je taková, že osobní bankrot jednoho z manželů se dotýká vždy života celé rodiny. Rozumnější pro průběh procesu a období oddlužení je, aby návrh podali oba manželé, což je akceptováno cca v 50 % případů.

ASOCIACE OBČANSKÝCH PORADEN

Celkem značně převažují případy, kdy oba manželé vědí, že se jeden nebo druhý zadluží, respektive činí tak oba společně vědomě. Případy, že se skrytě zadluží jen jeden z nich, je málo. O problémech se zadlužováním jednoho z manželů však jednat do občanských poraden přichází jako první vždy ten, kdo dluhy nevytváří.

Určitě je rozumnější, když do bankrotu jdou oba manželé společně. Je to čitelnější zejména pro soudce, dokumentuje to společný zájem obou partnerů na řešení situace a také rozsahu SJM. Jsou samozřejmě tendence, kdy o insolvenční žádá jen jeden z manželů, uvádět ve SJM jen jeho osobní majetek a o rozhodujících položkách společného jmění manželů pomlčet. Protože však návrh na insolvenční a povolení oddlužení musí být parafován druhým manželem, vede to soud k odmítnutí takového návrhu a výzvě k jeho doplnění v části seznamu majetku. Tím se také může objevit možnost řešit úpadek rozprodáním věcí, nemovitostí apod. ze SJM a uspokojit věřitele touto cestou. To však má význam pouze v případech, kde zadlužení je úměrně vysoké zpeněžitelné hodnotě majetku.

Pokud jde o výši splacených dluhů v procesu oddlužení, považuje se za aktuální následující výklad. Základním kritériem,

zda soud povolí oddlužení, je přezkoumání schopnosti dlužníka uspokojit nejméně 30 % hodnoty dluhu nezajištěných věřitelů (nezajištěný věřitel je takový věřitel, který nemá pohledávku zajištěnou např. zástavním právem) a uhradit během období oddlužení náklady insolvenčního správce (tyto se dnes vycíslují na 1080 Kč měsíčně krát 60 = 64 800 Kč). Jde zdánlivě o jednoduchý výpočet, ale jen potud, kdy jsou opravdu jen nezajištění věřitelé (ti zajištění mají právo na celou úhradu, což je třeba vzít v úvahu). Dále je také třeba zohlednit různé nedotknutelné dávky, které se do celkového příjmu dlužníka nezapočítávají. To vše zpravidla vede k poznání, že se klient se svou schopností splácet v procesu oddlužení dostává na hranu způsobilosti. Mějme na paměti, že vstupní podmínkou k dosažení soudního povolení oddlužení je splátit nejméně požadovaných 30 %. Fakticky je celý tento proces ohraničen jen 5 roky trvání, nebo splacením stoprocentního dluhu – podle toho, co nastane dříve.

Důsledky osobních bankrotů manželů (ať jednotlivě nebo vcelku u obou) přináší pro rodinu klientů jednoznačně ztížení existenčních podmínek – náhle jsou v situaci významně drastického snížení příjmu, nebo dokonce ztráty nemovitosti a dalšího majetku. Nemají-li možnost využívat materiální podpory širší rodiny (rodiče, sourozenci, strýcové a tety, dědové a babičky), čeká je pětileté živoření s prstem na spoušti, aby neporušili podmínky oddlužení stanovené soudem. V takovém případě by následovalo zrušení oddlužení a pád do konkurzu, což lze považovat za likvidační situaci.

Tam, kde zadlužení způsobili oba manželé, lze předpokládat, že jej přejíží s vědomím, že si tuto situaci zavinili sami. V případě, kdy viník je jen jeden, bude vždy záležet na toleranci a osobní angažovanosti toho druhého, zda je schopen daný stav akceptovat.

Stanislav Skalický

Další informace naleznete na
www.obcanskeporadny.cz

Nejčastější otázky

Jaké jsou povinnosti podnikatele?

Podle ustanovení § 31 živnostenského zákona je podnikatel povinen především: zajistit účast odpovědného zástupce při provozování živnosti; označit místo podnikání či sídlo a prokázat vlastnické právo; prokázat způsob nabytí prodáváného zboží; identifikovat účastníky a předměty smluvního vztahu; uchovávat identifikační údaje 5 let; nenakupovat zboží, pokud se účastník vztahu odmítne podrobit identifikaci, nebo není-li možné identifikovat předmět smluvního vztahu; prokázat znalost českého či slovenského jazyka; zajistit bezúhonnost zaměstnanců;

oznámit předem pokračování provozování živnosti; vydat na požádání doklady o prodeji zboží a poskytnutí služby; na žádost živnostenského úřadu sdělit, zda živnost provozuje, a doložit doklady; oznámit vypořádání závazků nejpozději ke dni ukončení činnosti v provozně. Dále podnikatel odpovídá za odbornou způsobilost zaměstnanců a musí dodržovat povinnosti vyplývající ze živnostenského zákona a zvláštních předpisů.

-sz-

Roman Příbyl

Zbraslav, okrsek č. 28:

Hranice okrsku: Vltava, Šúrova, U Klubovny, K Interně, Nad Belvedérem, lesem pod Kamínkou, přes lokalitu V Borovičkách, jižně podél bezjmenné komunikace k lomu, západní okraj kamenolomu k lesu na Baních, lesem ke starému vysilači, jižně k hranici hl. města, hranice hl. města východně k Vltavě, hranice hl. města (silnice Praha – Vrané nad Vltavou, most Závodu míru).



ZNÁTE SVÉHO STRÁŽNÍKA?

Pavel Borner

Zbraslav, okrsek č. 29:

Hranice okrsku: spojovací komunikace pod areálem MV, Na Baních, Nad Kamínkou, Na Plácku, lesem pod Kamínkou, přes lokalitu V Borovičkách, jižně podél bezjmenné komunikace k lomu, západní okraj kamenolomu k lesu na Baních, lesem ke starému vysilači, jižně k hranici hl. města, Strakonická.



Z vysílačky Městské policie Prahy 16

Nezodpovědný řidič zablokoval ulici

Hlídky městské policie prověřovala 5. února čtvrt hodiny po osmé večerní oznámení na neoprávněné parkování v radotínské ulici Josefa Kočího. Na místě bylo zjištěno, že zaparkované osobní vozidlo zcela znemožnilo průjezd ulicí. Strážníci přivolali ůdta, osobní vozidlo bylo odvezeno a ulice zprůjezdněna.

Bezdomovci se koupali ve fontáně

O den později, 6. února v 19.40 hodin, zpozorovali strážníci městské policie skupinu sedmi bezdomovců, kteří se koupali ve fontáně umístěné před Hotelovým domem v Radotíně. Přestupek se řešil na místě a všechny tyto osoby strážníci prolustrovali – dvě z nich se nacházely v databázi hledaných Policií České republiky. Ty byly předvedeny a předány místnímu oddělení státní policie v Radotíně.

Zloději chtěli vykrást chatu

Oznámení ohledně podezřelého pohybu dvou mužů v chatové osadě „Třešňovka“ ve Velké Chuchli prověřovala městská policie v pátek 25. února ve 13.15 hodin. Hlídky na místě zadržela dva muže lezoucí vyloženým oknem do chaty. Na místo se dostavili i policisté České republiky a oba „výtečníky“ si převzali. (teg)

ZNAČKY ZNÁMÉ I NEZNÁMÉ

Žluté zkřížené čáry (V 12b)

Do takto vyznačeného prostoru na vozovce smí řidič vjet pouze v případě, že mu dopravní situace před ním umožňuje prostor bez zastavení vozidla ihned opustit. Značení se využívá zejména k zamezení zastavování vozidel v místech, kde by překážela plynulosti dopravy. Jde například o křižovatky či některé úseky tramvajových tratí nebo k vyznačení zákazu zastavení vozidla v jízdním pruhu na úseku určeném pro předjíždění vozidel z přípojovacího pruhu.

V Radotíně je tato dopravní značka instalována před světelnou křižovatkou náměstí Osvoboditelů – Karlická.

Bezpečný odstup

Vodorovná značka V 16 na vozovce vyznačuje doporučenou vzdálenost pro vozidla jedoucí za sebou, a to za optimálních dopravních a povětrnostních podmínek. Odstup by měl být takový, aby v okamžiku, kdy je první vozidlo na konci tohoto zna-



čení, bylo druhé na jeho začátku. Může být používáno v kombinaci se značkou B 34 – nejmenší vzdálenost mezi vozidly – zvláště v případech nedostatečné únosnosti mostů nebo komunikace. Tato zákazová značka zakazuje řidiči motorového vozidla jízdu za motorovým vozidlem jedoucím před ním ve vzdálenosti menší než vyznačená na značce. Platnost značky lze omezit dodatkovou tabulkou pouze pro určitý druh vozidel. Nejmenší vzdálenost je stanovena pouze pro jedoucí vozidla.

V souvislosti s výše uvedenými dopravními značkami je nutné zdůraznit, že vzdálenost dostatečnou pro bezpečné zastavení (§ 19 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích) musí řidič dodržovat v dopravním provozu za jakékoliv situace!

Jan Martínek

INFO EXPRES

16

Omezení průjezdu Radotínem. Z důvodu stavby kanalizace dojde v dubnu a květnu k dopravním omezením v ulicích Výpadová a Přestínská. V ulici Výpadová zůstane zachován obousměrný provoz, v Přestínské pak dojde od 18. dubna k rozsáhlejší stavební činnosti a výraznějšímu omezení provozu. V rámci této akce bude při úplné uzavírci ulice Přestínská provedena i oprava vlečky, a to v termínu od 21. do 24. dubna. Blíží informace budou zveřejněny na internetových stránkách Praha16.eu.

Den Země. V rámci oslav Dne Země opět proběhne ve spolupráci se svazovou společností Pražské služby a.s. a kolektivními systémy (Asekol, Elektrowin, Ecobat, Ekolamp) informační kampaň pro veřejnost zaměřená na nakládání s odpady. Stánek s prezentací bude ve středu 4. května 2011 v době od 10.00 do 18.00 hod. umístěn v prostoru pěší zóny před nákupním střediskem (drogerie TETA) na náměstí Osvoboditelů. Informace o třídění odpadů, bioodpadech, mobilním sběru nebezpečných odpadů a odpovědi na otázky budou podávat zaměstnanci prezentovaných společností a také zástupci odboru ochrany prostředí MHMP.

Jízdní kolo vlakem zdarma. Od soboty 2.4.2011 došlo k významné novince pro pražské cyklisty. Ve všech vlacích zařazených do systému Pražské integrované dopravy, které zároveň umožňují přepravu jízdního kola, byla zavedena bezplatná přeprava jízdního kola pro cesty pouze po území hlavního města Prahy jako spouzevazadla. Dosud byla přeprava bicyklů ve vlacích (formou spoluzavazadla) zpoplatněna dle Tarifu ČD částkou 25 Kč za jednu jízdu či 50 Kč za celodenní jízdní doklad. Nyní dochází ke sjednocení tarifních podmínek s ostatními druhy městské dopravy (metro, tramvaje, lanová dráha, přívozy) a přeprava je nově bezplatná. Toto však platí pouze pro cesty po Praze, při cestování za hranice města se za jízdní kolo platí i nadále podle Tarifu ČD.

Informace o Radonovém programu. Na základě Usnesení vlády č. 594 ze dne 4. května 2009 byl schválen Radonový program České republiky na léta 2010 až 2019 – Akční plán, který navazuje na plnění Radonového programu v minulých letech. Pro hl. m. Prahu zajišťuje tuto agendu Odbor městského investora MHMP, a to zejména z hlediska vyhledávání stávajících objektů se zvýšeným obsahem radonu a následně zajištění realizace případných protiradonových opatření. OMI MHMP nyní spolupracuje se Státním úřadem pro jadernou bezpečnost a Státním ústavem radiační ochrany na zajištění informovanosti občanů ve věci motivace ke zlepšení životních podmínek vzhledem k možnému negativnímu radonovému riziku. Jeho prostřednictvím je i nadále možné zajistit stopové detektory na měření radonu ve stávajících objektech, pokud tento požadavek obdrží. Podrobnější informace k Radonovému programu pro roky 2010 – 2019 jsou k dispozici na stránkách Státního úřadu pro jadernou bezpečnost – www.sujb.cz a stránkách Státního ústavu radiační ochrany – www.suro.cz včetně informací o stanovení radonového indexu pozemku při nové výstavbě a možnostech měření radionuklidů ve vodě. Pro poskytnutí příslušných informací lze také využít e-mail: lenka.zatocilova@cityofprague.cz.

Čistota na veřejných prostranstvích. Informace o sankcích při neodklizení znečištění veřejného prostranství způsobeného psy – výkaly, výměšky. Obecně závazná vyhláška č. 8/2008 Sb. hl. m. Prahy, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě), v platném znění, v § 3 odst. 1 písm. a) ukládá občanům povinnost – každý je povinen chovat se tak, aby nepůsobil znečištění ulic nebo veřejných prostranství. V § 2 vyhlášky je uveden taxativní výčet způsobů znečištění – písm. g) – výkaly, výměšky a odpadní vody. Vyhlášku najdete na stránkách MHMP www.praha-mesto.cz v sekci Úřad – Vyhlášky, nařízení a legislativa. Nedodržení povinností daných vyhláškou o čistotě lze sankcionovat podle § 47 odst. 1 písm. d) zákona č. 200/1992 Sb., o přestupcích, v platném znění. Za tento přestupek lze, podle § 47 odst. 2 tohoto předpisu uložit pokutu do 20 000 Kč.