



dReport: říjen 2019

Zalistujte si v pravidelném přehledu právních novinek.



Právní rizika při nabývání nemovitostí

V posledních letech jsme v České republice zažívali stálý růst cen nemovitostí, a to zejména bytů a budov pro komerční využití, jako jsou kanceláře nebo obchodní prostory. Díky tomu pak realitní trh v současnosti skýtá ideální podmínky pro prodávající. Pro kupující z tohoto stavu naopak plyne slabší pozice, a to zejména co do vyjednávací síly a možností ovlivnit podobu transakce. Zjednodušeně řečeno, kupující si nemohou příliš diktovat, protože vhodných nabídek není mnoho. Obvykle naopak existuje více zájemců. Výše uvedené okolnosti pak vyvíjí na realitní investory tlak v tom směru, aby kromě jiných parametrů transakce rovněž polevili na obezřetnosti ohledně řádného ošetření možných právních rizik spojených s nabyvanou nemovitostí. Takový ústupek na opatrnosti ohledně právních rizik však v žádném případě nemůžeme doporučit.

V důsledku nedostatečné nabídky vhodných nemovitostí se dnes do oběhu dostávají čím dál častěji i nemovitosti s nevyřešeným právním stavem. Takové nemovitosti často představují výhodnou investici, protože stávající majitel, vědom si nedostatků nabízeného aktiva, je ochoten prodat takovou nemovitost levněji, přičemž neutěšený právní stav je obvykle možné vyřešit. Byť mnohdy způsobem náročným na čas i peníze. Podaří-li se to, stává se rázem z riskantní investice velmi dobrá. Nejprve je však třeba nabízené nemovitostní aktivum řádně právně přezkoumat, aby si kupující byl vědom skutečností, které by v případě, že se rozhodne v transakci pokračovat, měly vést ke snížení kupní ceny.

Jak vidno, důsledná právní prověrka je v dnešní době pro realitní transakce zcela nezbytná, přičemž často může vést dokonce nejen k vyjasnění rizik, ale i ke snížení kupní ceny vybrané nemovitosti.

Historie nabyvané nemovitosti

Závažným rizikem spojeným s nákupem nemovité věci je možnost, že tuto nemovitou věc ve skutečnosti vlastní jiná osoba než prodávající nebo si na ni taková jiná osoba činí oprávněný nárok. Možností, jak k této situaci může dojít, je přitom celá řada. Nemovité věci obvykle existují dlouhou dobu (pozemky od nepaměti), a mají tedy většinou za sebou řadu různých právních stavů a dispozic, z nichž některé, a to třeba i relativně dávné, mají vždy dopad i do přítomnosti. Typicky tak u nemovitosti existuje dlouhý řetěz vlastníků, jdoucí od minulých až po současného vlastníka. Každý z těchto vlastníků pak nabyl vlastnické právo k nemovité věci na základě určitého právního titulu.

Je-li však právní titul, na jehož základě má dojít k nabytí nemovité věci, z jakéhokoli důvodu neplatný, nestává se osoba, která na základě tohoto neplatného titulu měla nemovitost nabyt, skutečným vlastníkem. A není tak oprávněna předmětnou nemovitost ani sama platně převést na další osoby. Této skutečnosti si dotčené osoby nemusí být vědomy, čímž mohou vznikat významné problémy.

Princip materiální publicity

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který nabývání vlastnictví k nemovitém věcem upravuje, se snaží výše zmíněné riziko minimalizovat právní úpravou tzv. principu materiální publicity. Princip materiální publicity se opírá o veřejně přístupnou evidenci nemovitých věcí, kterou v České republice představuje katastr nemovitostí. V katastru nemovitostí jsou pak mimo jiné zapsány pozemky a budovy, a to včetně zápisu osoby, která je dle katastru nemovitostí jejich vlastníkem.

Princip materiální publicity pak velmi zjednodušeně řečeno znamená, že osobě jednající s důvěrou ve stav zapsaný v katastru nemovitostí náleží právní ochrana. Občanský zákoník tak v § 984 odst. 1 stanoví, že není-li stav zapsaný v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav osobě, která nabyla vlastnictví za úplatu v dobré víře. Nabývá-li tedy někdo nemovitost od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastníka této nemovitosti za úplatu a v dobré víře v to, že převodce je vlastníkem, měl by nabytí vlastnické právo nezávisle na tom, zda k této nemovité věci existuje výše popsaný nepřerušovaný řetěz právních titulů.

K otázce, kdy nabyvatel může být v dobré víře ve stav zapsaný k nemovitosti v katastru nemovitostí, a tedy kdy se na situaci uplatní princip materiální publicity, se vyjádřil ve své rozhodovací praxi Nejvyšší soud ČR. V rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4174/2017 vyslovil názor, podle něhož je při zamýšlené transakci nezbytné zkoumat kromě stavu zápisu v katastru nemovitostí také faktické okolnosti případu a skutečný právní stav nemovitosti. Nelze se tedy spoléhat pouze na samotný zapsaný stav v katastru nemovitostí. Tento názor odpovídá dosavadní rozhodovací praxi před účinností občanského zákoníku a byl již potvrzen Ústavním soudem. Ústavní soud v rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 4115/17 vyhodnotil pouhé spoléhání se na správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí k tíži stěžovatelů a odmítl, že by v dané situaci bylo možné přiznat pozitivní účinky principu materiální publicity. Na tomto místě je tak nutné konstatovat, že české soudy zatím bohužel vykládají princip materiální publicity příliš úzce na to, aby pro realitní investory představoval tolik potřebný institut přinášející chybějící jistotu ve vztahu k minulosti nabyvané nemovitosti.

Zde se tak opět ukazuje nutnost provést řádnou právní prověrku nabyvané nemovitosti, neboť pouze pak může nabyvatel určit, zda existují či neexistují důvodné pochybnosti o správnosti stavu zapsaného k předmětné nemovitosti v katastru nemovitostí, a tedy zda je či není v dobré víře vzhledem k okolnostem případu.



Vydržení

Další možností jak zhojit případné historické nedostatky nabývacích titulů ve vztahu k nemovitosti je pak tradiční institut vydržení. Ten zjednodušeně řečeno předpokládá, že pakliže se někdo nepřerušeně po dobu deseti let chová k nemovité věci tak, jako by byl její vlastníkem, a zároveň je po celou tuto dobu v dobré víře, že je jejím vlastníkem, nabyde k této nemovitosti vlastnické právo. Předpokladem dobré víry je samozřejmě rovněž zápis jeho vlastnického práva k nemovitosti v katastru nemovitostí.

Vydržení však zřejmě najde nově uplatnění především u bezúplatných převodů nemovitostí, neboť u těch úplatných bude užitečnější výše popsaný princip materiální publicity, který předpokládá rovněž dobrou víru, avšak pro nabytí vlastnického práva nevyžaduje uplynutí deseti let.

Mimořádné vydržení

Relativní novinkou, kterou zavedl občanský zákoník, je pak speciální institut mimořádného vydržení. Občanský zákoník popisuje institut mimořádného vydržení tak, že pokud se někdo nepřerušeně po dobu dvaceti let chová k nemovité věci tak, jako by byl její vlastníkem, nabyde k této nemovitosti vlastnické právo za předpokladu, že se mu neprokáže

nepoctivý úmysl. Občanský zákoník odložil možnost aplikace mimořádného vydržení o pět let, tedy je možné tento nový institut aplikovat až od 1. 1. 2019 (pokud mezitím uplynula 20letá doba).

Do jaké míry se tento institut bude využívat, ukáže až čas, nicméně při rozumné aplikaci soudy má mimořádné vydržení potenciál teoreticky zhojit veškeré historické nedostatky nabývacích titulů v situaci, kdy nabytí nemovitosti sice nikdo nezpochybňuje, ale díky formálním nedostatkům je možné nabývací titul považovat za neplatný, následkem čehož nemůže být nabyvatel v dobré víře.

Ambicí tohoto článku nebylo uvést vyčerpávající výčet právních rizik spojených s nabýváním nemovitostí. To by ostatně ani nebylo možné. Spíše jsme chtěli na několika příkladech v duchu hesla opakování je matkou moudrosti připomenout zásadní skutečnost: **Důsledná právní kontrola je zcela nezbytná pro bezpečnou nemovitostní investici!** A to v každé době.

Martin Mintora
mmintora@deloittece.com

Jan Fišer
jfisher@deloittece.com

TechLaw zpravodaj: E-commerce, blockchain a fintech

V oblasti e-commerce jsou největšími novinkami přijetí evropského nařízení pro vícestranné platformy, návrh zákona, který možná umožní využívání bankovních identit při online právním jednání, nové povinnosti v oblasti tzv. silného ověření, či posun v implementaci nových spotřebitelských směrnic. Jako zajímavost pak přinášíme studii vhodných forem komunikace právních informací.

Návrh evropského nařízení regulující vícestranné platformy

Dne 20. června 2019 vydal Evropský parlament a Rada EU nové [nařízení č. 2019/1150](#) o podpoře spravedlnosti a transparentnosti pro podnikatelské uživatele online zprostředkovatelských služeb. Účelem nových pravidel je vytvořit spravedlivé, transparentní a předvídatelné podnikatelské prostředí pro menší podniky a obchodníky, kteří využívají on-line platformy. Nařízení se týká poskytovatelů a zprostředkovatelů online služeb, které využívají například hotely, obchodníci prodávající na internetových tržištích, vývojáři aplikací a všichni další podnikatelé, kteří využívají například internetové vyhledávače. Zatímco poskytovatelům online služeb zakládají nové povinnosti, podnikatelé využívající tyto služby jsou stavěni do pozice jakési pseudo-slabší smluvní strany a získávají celou řadu nových práv a výhod.

[Nová pravidla](#) si v první řadě slibují dosáhnout **zvýšení transparentnosti online zprostředkovatelských služeb** prostřednictvím stanovení specifických náležitostí

obchodních podmínek, například stanovením povinnosti zveřejňovat pravidla a mechanismy, podle kterých poskytovatel řadí a zveřejňuje nabídky jednotlivých podnikatelů, generuje a ukládá uživatelská data nebo také jestli třeba určití podnikatelé mohou být v rámci nabídky zvýhodňováni (prémiové účty se zvýrazněnými nabídkami, upřednostňování vlastních nabídek poskytovatelem služeb apod.).

Nařízení taktéž klade mnohem větší důraz na **účinné řešení sporů** než doposud a na transparentní rozhodování poskytovatele online služby. Tato ambice spočívá mimo jiné v tom, že poskytovatel online služby bude muset každé pozastavení či ukončení služby náležitě odůvodnit, ale zároveň bude muset zřídit i interní systém řešení stížností a uvádět ve svých podmínkách kvalifikované a nezávislé mediátory, se kterými bude možné řešit případné konflikty vzniklé z poskytování jeho služeb.

Přestože nařízení jako takové nestanoví žádné konkrétní sankce, členské státy budou mít povinnost zajistit jeho náležitě a účinně vymáhání. Je tedy třeba vyčkat, jakým způsobem se tuzemský zákonodárce vypořádá s touto výzvou a jaké sankce a donucovací prostředky budou mít podnikatelé vůči poskytovatelům k dispozici. **Účinnost nařízení je stanovena na 12. 7. 2020.**



Návrh zavedení bankovní identity

Dne 12. 7. 2019 byla skupinou poslanců předložena [novela zákona o bankách a AML zákona](#) (zákon o některých opatřeních proti legalizaci příjmů z trestné činnosti), která do českého právního řádu zavádí institut tzv. bankovní identity. Jejím účelem je poskytnutí jednoduché, ale zároveň spolehlivé formy identifikace co nejširšímu okruhu adresátů, která může sloužit jak k přístupu ke službám e-Governmentu, tak i do platforem soukromého sektoru.

Banky budou mít přístup k údajům ze základních registrů a vybraných agendových informačních systémů za účelem plnění jejich právních povinností, zejména v oblasti předcházení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Aktuálně novela [obdržela souhlasné stanovisko](#) od vlády a míří do prvního čtení v Poslanecké sněmovně.

Nové povinnosti v oblasti silného ověření

Vzhledem k dobíhající účinnosti směrnice PSD2 přišel čas i na silné ověření, anglicky [Strong Customer Authentication](#) (SCA). Hlavní podstatou je zavedení povinnosti pro poskytovatele platebních služeb (PSP) užívat tzv. dvoufaktorové ověřování. To se skládá z ověření dvou ze tří vzájemně nezávislých prvků uživatele – prvek znalosti (např. heslo), majetkový prvek (např. uživatelův mobilní telefon) a biometrický údaj uživatele (typicky otisk prstu). Tato povinnost musí být uplatněna vždy, když bude chtít majitel účtu přistupovat ke svému účtu, platit platební kartou či zadávat platbu v internetovém bankovníctví. Změny se teoreticky nijak nedotknou moderních způsobů placení, tedy např. používání služeb jako Google Pay nebo Apple Pay, které de facto dvoufázové ověřování používaly i před účinností ustanovení.

Opatření muselo být poskytovateli platebních služeb zavedeno do 14. 9. 2019.

Zpracování nových směrnic z oblasti spotřebitelských smluv

V současné době probíhá mezirezortní připomínkové řízení ve vztahu k [návrhu zákona](#), který má za cíl implementovat do českého právního řádu dvě nové směrnice EU týkající se prodeje zboží a poskytování digitálního obsahu a digitálních služeb, o kterých jsme vás již informovali v [březnovém](#) a [květnovém](#) monitoringu. Výše uvedené směrnice se dotknou zejména **oblasti smluvních vztahů**.

Směrnice o prodeji zboží je zaměřena na smlouvy, na základě nichž se za úplaty převádí vlastnické právo ke hmotné movité věci. Mezi novinky zaváděné touto směrnicí patří prodloužení doby, po kterou se vychází z předpokladu (presumuje se), že zboží bylo vadné již při jeho převzetí zákazníkem.

V současnosti tato doba činí 6 měsíců, nově se prodlužuje na 1 rok. Nově je také upraveno právo zákazníka bez dalšího odkladu odstoupit od smlouvy, pokud je vada zboží natolik závažné povahy, že odůvodňuje okamžité ukončení smluvního vztahu.

Návrh zákona také nově zavádí definici digitálního obsahu v souladu s příslušnou směrnicí EU. Digitálním obsahem by se měla rozumět **data vytvořená a poskytovaná v digitální podobě**. Tato definice bude zahrnovat např. videosoubory, audiosoubory, hudební soubory, počítačové programy, aplikace, digitální hry, e-knihy a ostatní elektronické publikace. Dále obsahuje návrh zákona konkrétní právní úpravu týkající se specifik při koupi digitálního obsahu, příkladem lze uvést novou odpovědnost prodávajícího za dodání aktualizací digitálního obsahu v rozsahu nezbytném, aby si digitální obsah uchoval vlastnosti, které měl při převzetím a to po dobu, po kterou jej kupující může rozumně očekávat. O konkrétní podobě návrhu zákona vás budeme průběžně informovat.

Zajímavá studie ohledně vhodných forem komunikace povinných právních informací – BIT best practice guide

Britská veřejně prospěšná společnost zabývající se možnostmi aplikace behaviorální psychologie v rozličných humanitních oborech včetně oborů ekonomických a právních, která je částečně podřízená britské vládě – společnost Behavioural Insights Team (BIT) – vydala v nedávné době [veřejně dostupnou studii](#) zaměřenou na zkoumání metod efektivního sdělování informací spotřebitelům s důrazem na obchodní podmínky a zásady zpracování osobních údajů. Předmětná studie se od jiných studií z oblasti spotřebitelského práva odlišuje především tím, že zkoumá výlučně formu, nikoliv obsah právních dokumentů.

Předmětná studie má dvojitý rozměr. V první řadě se zabývala otázkou, jak pomocí formy komunikace zvýšit míru pochopení obchodních podmínek ze strany spotřebitelů a následně jak docílit aktivity spotřebitelů ve vztahu k obchodním podmínkám (tj. zvýšit míru pravděpodobnosti, že se spotřebitelé s obchodními podmínkami seznámí).

Doporučení BIT

BIT ve výše uvedených souvislostech testovala 18 rozličných metod, přičemž dospěla k závěru, že šest z nich lze pro výše uvedené účely považovat za efektivní.

Za účelem zvýšení srozumitelnosti obchodních podmínek lze dle zjištění BIT zejména doporučit **implementaci sekce „Často kladené dotazy“** **objasňující klíčové pojmy, vizualizaci obchodních podmínek** (tj. včlenění ikon, grafik a komiksů) a dále **zobrazení obchodních podmínek v rámci vloženého scrollovacího okna**, nikoliv prostřednictvím hypertextového odkazu, který spotřebitele přeměruje mimo právě zobrazenou webovou stránku. Za účelem zvýšení vůle spotřebitele seznámit se s obchodními podmínkami doporučuje BIT vždy dopředu sdělit spotřebiteli **odhadovaný čas nezbytný pro přečtení obchodních podmínek** a dále upozornit spotřebitele, že se jedná o **poslední možnost seznámit se s jejich obsahem před uzavřením samotné smlouvy**.

Seznámení se s obsahem studie může být přínosné zejména s ohledem na zvyšující se právní požadavky na transparentní a srozumitelné sdělování povinných právních informací v různých odvětvích.



Nenechte si ujít další aktuality z oblasti ochrany osobních údajů, telekomunikací a médií, e-commerce a dalších technologií, sledujte všechny novinky pod tagem [TechLaw zpravodaj](#).

Václav Filip
vf Filip@deloittece.com

Ján Kuklinca
jkuklinca@deloittece.com

Matúš Tutko
mtutko@deloittece.com

Kontakty

Máte-li zájem o další informace ohledně služeb poskytovaných společnostmi Deloitte v České republice, obraťte se prosím na odborníky z právního oddělení:

Deloitte Legal s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 100
www.deloittelegal.cz
[Přihlaste se k odběru dReportu a jiných newsletterů.](#)

Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), globální síť jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací je uvedeno na adrese www.deloitte.com/about.

Společnost Deloitte je předním globálním poskytovatelem služeb v oblasti auditu a assurance, podnikového poradenství, finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a souvisejících služeb. Naše síť členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích poskytuje služby čtyřem z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500®. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 264 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, navštivte www.deloitte.com.

Tato publikace obsahuje pouze obecné informace a společnost Deloitte Touche Tohmatsu Limited ani žádná z jejích členských firem či jejich spřízněných podniků (souhrnně „síť společností Deloitte“) jejím prostřednictvím neposkytuje odborné rady a služby. Přijetí jakéhokoliv rozhodnutí či jednání, které může mít dopad na Vaše finance či podnik, byste měli konzultovat s kvalifikovaným odborným poradcem. Žádný subjekt v rámci sítě společností Deloitte nenese odpovědnost za ztráty vzniklé jakýmkoli osobám v důsledku použití této komunikace.

© 2019 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.