Obalka_str_1 14.2.2008 9:24 Stránka 1

AD NOTAM

Notářský časopis

Vydává Notářská komora ČR v nakladatelství C. H. Beck

1/2008 strany 1–36

14. ročník 22. února 2008

Z obsahu:

Marek, K.
Uzavírání obchodněprávních smluv a jejich splnění v národním a evropském rámci

Murray, P. L.
Převody nemovitostí v 5 členských zemích Evropské Unie: Srovnávací studie I.

Bláha, K.
K obsahu dohody o zúžení rozsahu SJM do budoucna

Lukeš, L.
Obnovení zápisu zástavního práva v souvislosti se vznikem vlastnictví na základě odstoupení od smlouvy

Nejvyšší soud ČR
Ochrana oprávněného dědice

NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY

C. H. BECK

Obsah_str_2_2008 14.2.2008 9:26 Stránka 1

AD NOTAM
Číslo 1/2008

OBSAH

Články
Marek, K. Uzavírání obchodněprávních smluv a jejich splnění v systému stanoveném EU/ES 1
Poláková, T., Kodua, K. Pojišťovací makléř – především specialista na straně klienta 5

Notář a EU
Murray, P. L. Převody nemovitostí v 5 členských zemích Evropské Unie: Srovnávací studie I. 7

Diskuse
Bláha, K. K obsahu dohody o zúžení rozsahu SJM do budoucna 13
Lukeš, L. Obnovení zápisu zástavního práva v souvislosti se vznikem vlastnictví na základě odstoupení od smlouvy 14

Ze zahraničí
Projev dr. Eduarda Gallina, nově zvoleného prezidenta UINL, na XXV. kongresu UINL 15
Stanovy UINL 17
Krejčová, J., Wawerka, K. XIX. středoevropské notářské kolokvium v Keszthely 22

Ze života krajských komor
O panelové diskusi pořádané Notářskou komorou pro hl. m. Prahu 23

Soudní rozhodnutí
Nejvyšší soud ČR Ochrana oprávněného dědice 25

Stojí za pozornost
Právní rozhledy 28

Recenze
Bělohlávek, J. A. Evropské a mezinárodní insolvenční právo. Komentář. 30

Informace
Právník roku 30

Zprávy z Notářské komory
Výsledky voleb do orgánů notářské samosprávy . . . 31
Hejtmánek, J. Školení notářských koncipientů 33
První Zimní justiční sportovní hry 33

Fejeton
Pod peřinou 34

NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY
vyhlašuje podle § 8 odst. 6 NotŘ
a § 2 odst. 1 konkurzního řádu

KONKURZ
na obsazení uvolněného notářského úřadu
pro obvod Okresního soudu v Prostějově
se sídlem v **Prostějově**
na úterý **10. června 2008**.

Notářská komora České republiky přijímá přihlášky do konkurzu na adrese Ječná 11, 120 00 Praha 2 nejpozději do 10. května 2008.
Konkurz se koná ve shora uvedeném termínu 10,00 hod. na adrese Apolinářská 12, 128 00 Praha 2.

Vedoucí redaktor:
JUDr. Martin Foukal

Výkonná redaktorka:
Mgr. Ladislava Janková

Adresa redakce:
Řeznická 17, 110 00 Praha 1,
tel. 225 993 959, 225 993 969, 225 993 955
fax 225 993 950
e-mail: ladislava-jankova@beck.cz

Redakční rada:
prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.
JUDr. Roman Fiala
JUDr. Jiřík Fleischer
JUDr. Martin Foukal
JUDr. Václav Kouba
doc. JUDr. Alena Macková, Ph.D.
Mgr. Erik Mrzena
JUDr. Martin Šešina
JUDr. Karel Wawerka

Vydává:
Notářská komora ČR se sídlem Ječná 11, 120 00 Praha 2,
tel. 224 921 258, 224 921 126, tel./fax 224 919 192, 224 919 266,
e-mail: nkcr@nkcr.cz, http://www.nkcr.cz,
v nakladatelství C. H. Beck

Časopis vychází šestkrát ročně. Předplatné na rok 2008 Kč 1090,–, jednotlivá čísla Kč 190,–.

Objednávky přijímá, administraci a distribuci předplatného a prodej jednotlivých čísel zajišťuje nakladatelství C. H. Beck, Řeznická 17, 110 00 Praha 1.

Přetisk a jakékoliv jiné šíření časopisu nebo jeho jednotlivých součástí lze pouze se souhlasem vydavatele.

Distribuci a předplatné pro Slovenskou republiku zabezpečuje Magnet-Press Slovakia s. r. o., Šustekova 10, 851 04 Bratislava, korespondence: P. O. Box 169, 830 00 Bratislava 3, tel. (časopisy) 00421 267 201 921, (předplatné) 00421 267 201 931, fax 00421 267 201 910
e-mail: predplatne@press.sk
www.press.sk

ISSN 1211-0558 **MK ČR E 7049**

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 1

AD NOTAM

Vydávaný Notářskou komorou ČR

Notářský časopis

22. února 2008

ČLÁNKY

Uzavírání obchodněprávních smluv a jejich splnění v národním a evropském rámci

Doc. JUDr. Karel Marek, CSc.[*]

I. Úvodem

V dřívější právní úpravě, regulované hospodářským zákoníkem a řadou prováděcích a zvláštních předpisů, vybudovalo tehdejší státní ekonomické centrum systém prosazování tehdejšího zájmu.

Na základě tehdejší právní úpravy existoval tzv. systém projednávání dodavatelsko-odběratelských vztahů, jejichž výsledkem bylo sepisování buď „rozporových" či „bezrozporových" protokolů o projednání. Bezrozporové protokoly byly pak kontraktačním titulem. Existovaly přitom priority tzv. závazkových úkolů určených usnesením vlády.

Ke vzniku smlouvy přitom zásadně stačila dohoda o podstatných náležitostech smlouvy, což byl předmět plnění, doba plnění a později i cena.

Právní úprava regulující vztahy mezi subjekty hospodářského práva byla přitom zásadně kogentní. Proces pro uplatnění „umění kontrahovat" byl přitom značně limitován. Takové postupy jsou dnešní úpravě cizí.

Dnes však existuje evropský i tuzemský veřejný zájem, aby byl upraven proces zadávání veřejných zakázek. V rámci EU/ES je tento proces regulován směrnicemi, které jsou transponovány do národních právních řádů. Jde o to, aby byly tyto zakázky zadávány transparentně a nediskriminačně. U veřejných zakázek je tedy kontraktace v souladu se stanovenými podmínkami.

Obecně tomu tak však není a platí, že každý si svého smluvního partnera vybírá sám a sám se rozhoduje, zda uzavře smlouvu určitého obsahu (i když je možnost vyjednání smluvních podmínek vymezena postavením subjektů na trhu).

Co se týká splnění podle hospodářskoprávní úpravy, pak byla pro danou regulaci typická např. úprava týkající se dodávek pro výstavbu. Sepsání zápisu o převzetí podepsaného odběratelem se zde považovalo za splnění dodávky, a to i když měla dodávka vady a drobné nedodělky, pokud nebránily provozu (užívání).

II. K uzavírání obchodněprávních smluv

Při uzavírání obchodněprávních smluv se často chybuje. Jsou případy, kdy konkrétní uzavírané smlouvy vůbec nevzniknou a jsou pak situace, kdy smlouvy sice vzniknou, avšak trpí určitými nedostatky. Ke zlepšení můžeme přispět uvedením následujících základních otázek.

Při uzavírání smluv je třeba, aby účastníci smluvního vztahu ověřili, zda jde opravdu *o smlouvu obchodněprávní*. Bude tomu tak tehdy, pokud půjde o smluvní typ vyjmenovaný v ustanovení § 261 odst. 3 ObchZ, nebo budou-li naplněny podmínky stanovené v § 261 odst. 1, či § 261 odst. 2 ObchZ (včetně úpravy provedené v § 261 odst. 6 ObchZ) anebo se strany dohodnou podle ustanovení § 262 ObchZ.

Obchodněprávní smlouvy uzavírají jak podnikatelé, tak i nepodnikatelské subjekty. Pokud nejde o podnikatele, vztahuje se na ně i úprava § 262 odst. 4 ObchZ.

V dalších než výše uvedených případech půjde o smlouvy občanskoprávní (včetně smluv uzavíraných podle ustanovení § 261 odst. 7 ObchZ).

Právní úprava obchodnězávazkových vztahů se nachází ve III. části obchodního zákoníku, tj. v ustanoveních § 261 až 755 ObchZ. Tato *právní úprava je zásadně dispozitivní*, strany se tedy od ní mohou odchýlit nebo ji vyloučit s výjimkou tzv. kogentních ustanovení, která jsou zásadně určena v § 263 ObchZ, a to v odst. 1 vyjmenováním konkrétních ustanovení a v odst. 2 jejich vymezením.

V obchodním zákoníku přitom nastávají situace, kdy jednotlivá ustanovení odkazují na použití ustanovení jiných (ať už na použití obdobné či přiměřené). Podle našeho názoru by bylo správné, pokud by dispozitivní ustanovení odkazovala na použití dispozitivních a kogentní odkazovala na použití kogentních ustanovení. Existují ovšem i případy, kdy dispozitivní (neuvedená v § 263) ustanovení odkazují na použití ustanovení kogentních. Pro tyto případy zastáváme stanovisko, že taková „dispozitivní" ustanovení nelze vyloučit, ani změnit. Hovoříme pak o tzv. zprostředkovaných (či odvozených) kogentních ustanoveních.

Uzavírání smluv je v obchodním zákoníku upraveno v ustanovení §§ 269 až 275 pod nadpisem Některá ustanovení o uzavírání smlouvy. To znamená, že tyto otázky patří mezi takové, kde je v obchodním zákoníku jen část úpravy. *Základ této právní úpravy je v ustanoveních §§ 43 až 51 ObčZ* a pro obchodněprávní vztahy

[*] Autor je docentem na katedře obchodního práva PF MU v Brně.
Text je připraven jako podklad pro vystoupení na mezinárodní vědecké konferenci „Postavenie Schengenského acquis v systéme politík Európskych spoločenstev", která se koná dne 27. 2. 2008 v Bratislavě.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 2

přitom platí to, co je v ustanoveních § 269 až 275 ObchZ stanoveno jinak.

Smluvní strany

- *mohou* přitom v obchodněprávních vztazích *použít smluvního typu uvedeného v obchodním zákoníku* (např. uzavřít smlouvu kupní, jejímž předmětem plnění je zboží, smlouvu o prodeji podniku, smlouvu o dílo atd.),
- *mohou použít smluvní typ z občanského zákoníku* (viz § 261 odst. 6 ObchZ), a to tehdy, pokud takový smluvní typ obchodní zákoník neobsahuje (např. smlouvu příkazní, smlouvu kupní na nemovitosti, obecnou smlouvu nájemní atd.),
- *mohou uzavřít* (viz § 269 odst. 2 ObchZ) *smlouvu nepojmenovanou*, tj. takovou, která není zákonným smluvním typem (např. smlouvu o spolupráci, smlouvu o spolupůsobení, o společné činnosti apod.),
- *mohou použít i smluvního typu podle zvláštního zákona* (např. o cenných papírech).

Smluvní strany však nemohou použít v obchodněprávních vztazích smluvní typ z občanského zákoníku (viz § 1 odst. 2 ObchZ), pokud obchodní zákoník tento smluvní typ upravuje (např. smlouvu o dílo).

Základním pravidlem, které musí strany splnit, chtějí-li uzavřít smlouvu, je *zásadní dohoda o celém obsahu smlouvy*. Výjimku zde tvoří vznik smluv vyjádřením souhlasu s návrhem smlouvy provedením určitého úkonu.

Zvláštní způsob vzniku smlouvy pro obchodněprávní vztahy přitom upravuje § 275 odst. 4 ObchZ. Toto ustanovení uvádí dvě skupiny podmínek. Splní-li se přitom z každé skupiny podmínka alespoň jedna, pak rovněž vznikne smlouva.

První skupina podmínek je vyjádřena taxativně těmito podmínkami:

1. s přihlédnutím k obsahu návrhu na uzavření smlouvy, nebo
2. v důsledku praxe, kterou strany mezi sebou zavedly,
3. s přihlédnutím ke zvyklostem rozhodným podle tohoto zákona.

Druhá skupina podmínek je uvedena demonstrativně (osoba, které je návrhu určen, může vyjádřit souhlas s návrhem provedením určitého úkonu):

1. např. odesláním zboží,
2. např. zaplacením kupní ceny.

Jak je zřejmé, ustanovení § 275 odst. 4 ObchZ se nevztahuje na případy vzniku smlouvy v písemné formě, ale jen na vznik smlouvy konkludentním jednáním.

Může to pak být takové jednání, při splnění jedné z podmínek z 1. skupiny, které naplní podmínku 2. skupiny. Za souhlas (naplnění podmínky 2. skupiny) lze považovat každé jednání, z něhož vyplývá souhlas ať přímo nebo i nepřímo.

Pokud jde přitom o smlouvy uzavírané podle smluvního typu z občanského zákoníku (viz § 261 odst. 6 ObchZ), musí tyto smlouvy obsahovat tzv. podstatné náležitosti předepsané zákonem pro tyto jednotlivé smlouvy. Současně je třeba přesně určit smluvní strany.

U tzv. smluv nepojmenovaných (podle § 269 odst. 2 ObchZ) *je nutno*, aby kromě přesného určení smluvních stran *byl dohodnut obsah závazku*, tj. byla přesně vymezena práva a povinnosti stran. Na smlouvy obchodněprávní nepojmenované se použijí ustanovení hlavy I. třetí části (tj. obecná závazková úprava), nikoli však (vzhledem k textu § 269 odst. 1 ObchZ), bez případného smluvního ujednání, ustanovení z některého (obsahově blízkého) smluvního typu. Vzhledem k zásadě smluvní volnosti lze však použití některé takové úpravy výslovně ujednat.

Jde-li o použití smluvního typu podle obchodního zákoníku, potom *musí konkrétní smlouvy obsahovat tzv. podstatné části smluv* (viz § 269 odst. 1) *vymezené v základních ustanoveních smluvních typů*. Základní ustanovení vymezuje podstatné části smlouvy a nezáleží na tom, zda je jako základní nadepsáno (např. u kupní smlouvy či smlouvy o dílo) nebo nikoli (např. u mandátní smlouvy či u smlouvy o obchodním zastoupení). Základní ustanovení jsou prvními ustanoveními příslušných smluvních typů v hlavě II. třetí části obchodního zákoníku (např. pro kupní smlouvu jsou stanoveny tyto podstatné části: určení prodávajícího, jeho závazek dodat zboží, určení zboží, závazek prodávajícího převést vlastnické právo ke zboží, určení kupujícího, jeho závazek zaplatit kupní cenu a dohoda o ceně – tj. buď uvedení ceny pevné, či způsobu stanovení ceny, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle strany, že chtějí uzavřít smlouvu i bez určení kupní ceny) nebo i v hlavě III. třetí části (viz Smlouvu o výhradním prodeji).

Připomeňme jen, že nepojmenovaná smlouva uzavíraná podle § 51 ObčZ v obchodněprávních vztazích nemůže být realizována (obchodní zákoník totiž má svoji úpravu nepojmenované smlouvy a odporovalo by to tedy ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ).

Některé smlouvy mají ke svému vzniku předepsanou písemnou formu, např. smlouvy o účtech či smlouvy o převodu nemovitostí (u smluv na převod nemovitostí musí být projevy vůle na jedné listině a vlastnické právo k nemovitosti přechází vkladem do katastru nemovitostí), popř. úpravu stanovenou zvláštním předpisem (např. u licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví, stanoví-li tak zvláštní předpis, vyžaduje se k výkonu práva poskytnutého na základě smlouvy zápis do příslušného rejstříku těchto práv).

Písemná forma může být zvolena i stranami – tam, kde to zákon nepředepisuje. Jestliže je smlouva uzavřena písemně a měla by být i písemně měněna, je třeba to výslovně dohodnout (viz § 272 ObchZ).

Nejde-li o bagatelní záležitost, pak můžeme uzavření smlouvy v písemné formě jen doporučit i pro případy, kdy zákon písemnou formu nepředepisuje.

Obecně platí, že v obchodněprávních smlouvách je vhodné uvést *ustanovení o významu a účelu smlouvy*. Může to totiž pomoci např. při určování vlastností zboží podle druhu, není-li vymezeno ve smlouvě; je možné i příp. využití ustanovení o zmaření účelu smlouvy; využití ustanovení o předvídatelnosti kontraktačních škod (při porušení smlouvy) může napomoci při uplatňování moderačního práva u smluvní pokuty atd.

Doporučit lze i *definování ve smlouvě použitých pojmů*, event. odkaz na § 264 odst. 2 ObchZ a smluvního ujednání, že obsah použitých pojmů určují obchodní zvyklosti.

Ve smlouvách lze použít právní zajišťovací prostředky (např. smluvní pokutu, ujednat ručení či bankovní záruku apod. nebo použít obchodního postupu, který zvýší jistotu plnění (např. placení pomocí akreditivu).

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 3

Doporučit lze i ujednání o případné fakturaci a ujednání o placení a sjednání vhodné výše úroku z prodlení pro případ prodlení s plněním peněžitého závazku.

Lze sjednat i cenové (viz § 473 ObchZ) a *měnové doložky* (viz § 744 ObchZ).

Je též možno sjednat i tzv. *rozhodčí doložku* (viz zákon č. 216/1994 Sb.), umožňující, že v majetkových sporech rozhodne spor rozhodce či rozhodčí soud (viz www.arbcourt.cz).

Pokud smlouva odkazuje na přílohy (které prohlašuje za nedílnou součást smlouvy), pak uveďme, že konkrétní odkaz by měl být proveden před podpisy, a že není pochyb o tom, že by přílohy měly v okamžiku smlouvy existovat.

Část obsahu smlouvy lze určit také odkazem na obchodní podmínky (§ 273 ObchZ) *a lze použít i doložek* upravených *v užívaných vykládacích pravidlech* (§ 274 ObchZ)[1].

De lege ferenda je však možné zvážit obvyklý obsah mezinárodních úmluv i národních úprav v rámci jiných zemí, které připouštějí „volnější" kontraktaci. Např. odsouhlasí-li akceptant všechny podstatné části smlouvy a navrhne změnu některých částí nepodstatných, např. odkazem na některé obchodní podmínky, pak, pokud oferent nevyjádří včas svůj nesouhlas, se naplní domněnka, že smlouva byla uzavřena ve znění vyjádřeném akceptantem. Toto řešení lze zvážit i pro tuzemskou obchodněprávní úpravu.

III. Splnění závazku

Obchodní zákoník obsahuje *úpravu zániku závazku jeho splněním v dílu VII první hlavy III. části obchodního zákoníku*. Tento díl se člení na 3 oddíly.

V oddílu 1 – tj. v ustanovení § 324 až 334 – je upraven způsob plnění, v oddílu 2 – tj. v § 335 až 339 – místo plnění a v oddílu 3 – tj. v § 340 až 343 – doba plnění.

Kogentní ustanovení jsou přitom § 324 a 341.

Při splnění poskytne svým úkonem dlužník – povinná osoba věřiteli – oprávněné osobě předmět plnění tak, jak byl sjednán ve smlouvě (např. předává zboží, předává dílo, předává revizní zprávu, obstarává uzavření přepravní smlouvy atd.).

Kromě otázek splnění obsahuje obchodní zákoník v Dílu VIII a IX i Některá ustanovení o zániku nesplněného závazku. Je zde úprava odstoupení od smlouvy, odstupného a zmaření účelu smlouvy.

Dále se zde nacházejí některá ustanovení o dodatečné nemožnosti plnění, která se budou realizovat a aplikovat spolu s ustanoveními o nemožnosti plnění, která obsahuje občanský zákoník. To platí i pro některá ustanovení o započtení pohledávek.

Zánik nesplněných závazků není ovšem upraven jen v obchodním zákoníku a pro obchodní závazkové vztahy upravuje tyto otázky také občanský zákoník. Upravuje dohodu, uplynutí doby, výpověď, neuplatnění práva, splynutí, narovnání a smrt dlužníka nebo věřitele.

Jak upozorňuje S. Plíva,[2] dalším právním důvodem, který není uveden v obecné úpravě, je zánik tzv. fixního závazku (kdy je stanovena doba plnění přesným termínem, zejména dnem), a to v důsledku jeho nesplnění. K zániku závazku může také dojít v důsledku tzv. podstatné změny okolností, se kterou se počítá v úpravě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy.

1. Způsob plnění

Kogentní ustanovení (§ 324 odst. 1) určuje, že musí být splněno

- *věřiteli*
- *včas*
- *a řádně,*

pak závazek zanikne.

Plnění tedy musí být – aby nemohl být uplatněn případný postih – *poskytnuto včas*. Přitom však platí kogentní § 324 odst. 2, že *závazek zaniká také pozdním plněním dlužníka*, ledaže před tímto plněním závazek již zanikl odstoupením věřitele od smlouvy.

Plnění ovšem musí být nejen včasné, ale i řádné. Aby došlo ke splnění, *nesmí předmět plnění mít jakékoli vady ani nedodělky*.

V souladu se zásadou poctivého obchodního styku (viz § 265 ObchZ) je ovšem možno např. dohodnout, je-li dílem stavba, že věřitel – objednatel dílo převezme s ojedinělými drobnými vadami a ojedinělými drobnými nedodělky (pokud sami o sobě ani ve spojení s jinými těmito vadami a nedodělky nebrání provozu nebo užívání ani je neztíží). Takovým převzetím však nedochází ke splnění a ke splnění dojde tehdy až předmět plnění bude bezvadný a úplný.

Jestliže dlužník poskytne *vadné plnění* a věřitel nemá právo odstoupit od smlouvy nebo tohoto práva nevyužije (viz kogentní § 324 odst. 3), *mění se obsah závazku způsobem, který odpovídá nárokům věřitele* vzniklým z vadného plnění, a závazek zaniká jejich uspokojením (např. odstraněním vad).

Splnění závazku druhou stranou, mají-li strany vzájemné závazky, se může domáhat jen ta strana, která svůj závazek již splnila nebo je připravena a schopna jej splnit současně s druhou stranou. To neplatí, pokud ze zákona nebo z povahy některého závazku vyplývá něco jiného (§ 325).

Jde-li o případ, kdy je strana *povinna plnit závazek před plněním závazku druhé strany, může své plnění odepřít až do doby, kdy jí bude poskytnuto nebo dostatečně zajištěno plnění druhé strany*, jestliže po uzavření smlouvy se stane zřejmým, že druhá strana nesplní svůj závazek vzhledem k nedostatku své způsobilosti poskytnout plnění nebo vzhledem ke svému chování při přípravě plnění závazku (§ 326 odst. 1 ObchZ).

V takových případech (předvídaných v § 326 odst. 1 ObchZ) může oprávněná strana stanovit druhé straně přiměřenou lhůtu k dodatečnému zajištění plnění a po uplynutí této lhůty může od smlouvy odstoupit (viz § 326 odst. 2 ObchZ).

---

[1] Blíže viz např. *Bejček, J.*; *Eliáš, K. a kol.* Kurs obchodního ;práva. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004 *Bejček, J., Hajn, P.* Jak uzavírat obchodněprávní smlouvy. Praha : Linde, 2004; *Ovečková, I. a kol.* Obchodný zákonník, Komentár. Bratislava : Iura Edition, 1995; *Patakyová, M., Moravčíková, A.* Obchodný zákonník. Ekonomický a právny poradca podnikateľa, 2002, č. 5–6; *Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.* Obchodní zákoník. Komentář. 10. podstatně rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2005; *Husar, J.* Právna regulácia integrácie verejnej moci do podnikania. Košice: UPJS, 2007; *Husar, J.* Protection juridique de la competition economique dans la republique Slovaque. Jurnees de la Societe de legislation comparee, 1994, s. 312–321; *Suchoža, J.* Slovenské obchodné právo. Banská Bystrica: PF UMB, 1998; *Suchoža, J.* Úvahy o dimenziach obchodných zavazkov. In Pocta Miloši Tomsovi. Plzeň : A. Čeněk, 2006, s. 374–380.

[2] *Plíva, S.* Obchodní závazkové vztahy. Praha : ASPI, 2006, s. 108.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 4

Je stanoven i případ (rovněž v § 326 odst. 2 ObchZ), kdy lze odstoupit od smlouvy bez poskytnutí přiměřené lhůty. Je to možné tehdy, jestliže na majetek druhé strany je prohlášen konkurs.

Jestliže nenastanou situace předvídané zákonem (viz § 326 odst. 1 a odst. 2), pak není žádná ze stran oprávněna odepřít plnění nebo odstoupit od smlouvy z důvodu, že závazek druhé strany z jiné smlouvy nebyl splněn řádně a včas (viz § 326 odst. 3). Právní úprava je ovšem i u těchto otázek dispozitivní. To umožňuje i jiná vhodná ujednání, která jsou v souladu s obecnými zásadami (např. zásadou poctivého obchodního styku).

Ustanovení obchodního zákoníku o zániku závazku jeho splněním řeší i problematiku tzv. alternativního plnění závazku (§ 327 ObchZ). Není-li smluveno jinak nebo to ze smlouvy nevyplývá, *má právo určit způsob plnění dlužník*. V opačném případě přísluší toto právo věřiteli.

Pokud toto právo přísluší věřiteli a věřitel neurčí způsob plnění ve smlouvou stanovené době, jinak do doby plnění, může určit způsob plnění dlužník.

Po právu sdělený způsob dlužníkem nebo věřitelem nemůže být po oznámení bez souhlasu druhé strany měněn.

Pokud je *předmětem plnění věc, může být určena individuálně nebo může jít o věci podle druhu* (nafta, uhlí atd.). Individuálně určenou věc je třeba přesně popsat (určit její vlastnosti). To lze doporučit i u věcí druhových.

Při plnění druhových věcí se snaží smluvním stranám obchodní zákoník napomáhat. Stanoví (v § 328 ObchZ), že je-li předmětem *plnění věc určená podle druhu, je dlužník povinen poskytnout věřiteli věc, jež se hodí pro účely*, pro něž se věc téhož druhu zpravidla používá na základě obdobných smluv. K určení věcí druhových (i k řešení jiných otázek – viz např. níže) pak může napomoci řazení článku Význam a účel smlouvy v konkrétním smluvním ujednání.

Následně řeší obchodní zákoník i částečné plnění závazku. Určuje (§ 329 ObchZ), že *věřitel je povinen přijmout i částečné plnění závazku*, pokud částečné plnění neodporuje povaze závazku nebo hospodářskému účelu sledovanému věřitelem při uzavření smlouvy, jestliže tento účel je ve smlouvě vyjádřen nebo dlužníkovi znám. Toto částečné plnění je pak obecně povinen např. přijmout kupující osobních automobilů při dodávce menšího počtu aut.

Další ustanovení (§ 330 odst. 1) řeší situaci, má-li dlužník vůči věřiteli více závazků stejného druhu, ať již z jedné smlouvy či většího počtu smluv. *Pokud poskytnuté plnění nestačí na splnění všech závazků, je splněn závazek určený dlužníkem.* Pokud dlužník toto určení neuvede, je splněn závazek nejdříve splatný, a to nejprve jeho příslušenství.

Obchodním zákoníkem stanovená pravidla stanoví (§ 330 odst. 2, 3, 4 ObchZ), že *při splnění peněžitého závazku se započte placení nejprve na úroky a potom na jistinu*, neurčí-li dlužník jinak.

Má-li dlužník vůči věřiteli více peněžitých závazků a dlužník neurčí, který závazek plní, placení se týká nejdříve závazku, jehož splnění není zajištěno nebo je nejméně zajištěno, jinak závazku nejdříve splatného.

Při náhradě škody a placení peněžitého závazku, pokud dlužník neurčí jinak, týká se placení náhrady škody teprve, když byl splněn peněžitý závazek, z jehož porušení vznikla povinnost k náhradě škody.

Dlužník může plnit sám nebo třetí osobou. *Plní-li dlužník svůj závazek pomocí jiné osoby, odpovídá tak, jakoby závazek splnil sám,* nestanoví-li zákon jinak.

Musí však jít o plnění, které není vázáno na osobní vlastnosti dlužníka a o plnění, se kterým dlužník souhlasí. Souhlas dlužníka není zapotřebí, jestliže třetí osoba za závazek ručí nebo jeho splnění jiným způsobem zajišťuje a dlužník svůj závazek porušil.

Zpravidla přebírá plnění přímo věřitel. Pak *je dlužník oprávněn požadovat na něm potvrzení o předmětu a rozsahu plnění*. Pokud mu není potvrzení vydáno, může plnění odepřít. Dlužník však může plnit osobě, která předloží potvrzení věřitele o přijetí plnění (§ 333 ObchZ). Na takové plnění se hledí stejně jako by bylo plněno věřiteli.

Byl-li otevřen akreditiv nebo vystavena směnka nebo šek, prostřednictvím kterých má být splněn peněžitý závazek, nemá to vliv na trvání tohoto závazku. Podle obchodního zákoníku však není věřitel oprávněn požadovat plnění peněžitého závazku podle smlouvy, pokud by bylo možno dosáhnout plnění z akreditivu, směnky nebo šeku (§ 334 ObchZ).

2. Místo plnění

K řádnému splnění závazku se vyžaduje, aby byl splněn ve stanoveném místě (§ 335).

Místo u nepeněžitého závazku může být

- *určeno ve smlouvě,*
- *vyplývat z povahy závazku,*
- *sídlo dlužníka, místo podnikání, popř. bydliště,*
- *místo závodu nebo provozovny dlužníka,*
- *stanoveno zákonem u jednotlivých smluvních typů (např. u kupní smlouvy § 412, u smlouvy o dílo § 554).*

Není-li (podle § 336 ObchZ) místo plnění určeno ve smlouvě a nevyplývá-li něco jiného z povahy závazku, je *dlužník povinen splnit závazek v místě, kde měl v době uzavření smlouvy své sídlo* nebo místo podnikání, popř. bydliště.

Vznikl-li však závazek v souvislosti s provozem závodu nebo provozovny dlužníka, je dlužník povinen splnit závazek v místě tohoto závodu nebo této provozovny.

Místo peněžitého závazku určuje

- *smlouva,*
- *sídlo věřitele,*
- *místo podnikání popř. bydliště věřitele,*
- *místo závodu nebo provozovny věřitele,*
- *místo banky věřitele ve prospěch účtu věřitele (jestliže to není v rozporu se sjednanými platebními podmínkami).*

To platí, pokud by tento zákon nestanovil jinak.

Ke splnění závazku placeného *prostřednictvím banky* nebo provozovatele poštovních služeb *dochází připsáním částky na účet* nebo vyplacením částky věřiteli v hotovosti (§ 339 ObchZ).

Vznikl-li peněžitý závazek v souvislosti s provozem závodu, provozovny nebo provozovny věřitele, je dlužník povinen závazek splnit v místě tohoto závodu nebo provozovny, jestliže plnění peněžitého závazku se má uskutečnit současně s plněním druhé strany v místě tohoto závodu nebo této provozovny.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 5

3. Doba plnění

Dobu plnění určuje zvláštní právní úprava u jednotlivých smluvních typů (např. u kupní smlouvy § 414, 415, 416 a u smlouvy o úvěru § 501, 504 ObchZ). Není-li této úpravy, pak platí úprava obecných ustanovení o závazcích.

Přednost má ovšem doba stanovená ve smlouvě. Není-li doba stanovena ve smlouvě, platí podpůrně

- *věřitel je oprávněn požadovat plnění závazku ihned po uzavření smlouvy,*
- *dlužník je povinen plnit bez zbytečného odkladu po požádání (§ 340 ObchZ).*

Kogentně je stanoveno (§ 341), že je-li podle smlouvy oprávněn dlužník, aby on určil dobu plnění, a neurčí-li ji v přiměřené době, určí dobu plnění soud na návrh věřitele s přihlédnutím k povaze a místu plnění, jakož i důvodu, proč bylo určení doby plnění přenecháno dlužníkovi.

Důležité je také, ve prospěch koho je stanovena doba plnění (§ 342 ObchZ). Nevyplývá-li totiž ze smlouvy nebo z ustanovení tohoto zákona něco jiného, je rozhodující úmysl stran projevený při uzavření smlouvy nebo povaha plnění pro určení, zda doba plnění je stanovena ve prospěch obou stran, nebo jen ve prospěch jedné z nich.

Ten, v jehož prospěch je stanovena doba plnění, může plnit (dlužník) či požadovat plnění (věřitel) dříve, tj. před dobou plnění.

Poslední ustanovení dílu VII, tj. Zániku závazku jeho splněním stanoví (v § 343 ObchZ): Splní-li dlužník peněžitý závazek před stanovenou dobou plnění, není oprávněn bez souhlasu věřitele odečíst od dlužné částky úrok odpovídající době, o kterou plnil dříve.

Jak je zřejmé, je zásadně celá právní úprava dílu VII dispozitivní. To umožňuje *volit taková smluvní řešení, která se stranám jeví vhodná*.

IV. Náměty de lege ferenda

Porovnáme-li dřívější (hospodářskoprávní) úpravu uzavírání smluv s úpravou dnešní, pak je zřejmé, že autonomie vůle při uzavření smlouvy je dnes dominantní (každý si svého smluvního partnera a obsah smlouvy volí zásadně sám), avšak vznik smlouvy je stanoven formálněji (zásadní dohoda o celém obsahu smlouvy).

De lege ferenda je však možné zvážit obvyklý obsah mezinárodních úmluv i národních úprav v rámci jiných zemí, které připouštějí „volnější" kontraktaci. Např. odsouhlasíli akceptant všechny podstatné části smlouvy a navrhne změnu některých částí nepodstatných, např. odkazem na některé obchodní podmínky, pak, pokud oferent nevyjádří včas svůj nesouhlas, se naplní domněnka, že smlouva byla uzavřena ve znění vyjádřeném akceptantem. Toto řešení lze zvážit i pro tuzemskou obchodněprávní úpravu.

Zvážit je možno i případný vznik smlouvy i pro ty případy, kdy oferta obsahuje všechny podstatné části smlouvy a dodavatel poskytne (bez potvrzení smluvního návrhu) plnění přesně v souladu s celým obsahem návrhu smlouvy. Ostatně i návrh nového občanského zákoníku již s určitým uvolněním v tomto směru počítá.

Rovněž doporučujeme zvážit, zda stanovit pravidlo, že tam, kde je cena podstatnou částí smlouvy a smluvní strany ve smlouvě o ceně vůbec nebudou hovořit, pak by se uplatnila zákonná konstrukce odpovídající dnešnímu ustanovení § 448 odst. 2 ObchZ.

Domníváme se, že je dnes určitým veřejným zájmem proces kontraktace zjednodušit a zrychlit.

Co se týká problematiky splnění, pak doporučujeme rovněž zvážit pro určité druhy plnění (např. pro stavby a stavební práce), zda lze zákonem stanovit povinnost převzetí objednatelem pro případ, že bude mít předmět plnění jen ojedinělé drobné vady a ojedinělé drobné nedodělky.

Pojišťovací makléř – především specialista na straně klienta

Mgr. Tereza Poláková, Klára Kodua, M.A.[*]

Každá činnost je spojena s riziky. Risk managementem a pojištěním lze eliminovat jejich případné dopady. Na českém pojišťovacím trhu působí aktivně desítky pojišťoven a stovky dalších v rámci jednotného trhu Evropské unie. Každá z nich nabízí mnoho druhů pojištění za různých podmínek.

Kvalitní a spolehlivý makléř by měl vždy využít dané situace na trhu ve prospěch svých klientů a aktivně hájit jejich zájmy. S tímto posláním pojišťovací makléři poskytují své služby již od konce 16. století, kdy se v Londýně v kavárně pana Edwarda Lloyda začala psát historie této profese.

V České republice se činnost pojišťovacích zprostředkovatelů, mezi které se řadí i makléři, řídí platnou národní legislativou, která navazuje na směrnice EU. Klíčovým zákonem je zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona. Tento zákon mimo jiné stanovil rozsáhlé povinnosti pojišťovacího makléře, jako např. zpracování analýzy pojistných rizik, návrh pojistných a zajistných programů, správu uzavřených pojistných a zajistných smluv, poradenskou a konzultační činnost či asistenci při likvidaci pojistných událostí. Dále zákon říká, že zprostředkovatel je povinen, zejména na základě informací poskytnutých klientem a v závislosti na charakteru sjednávaného pojištění, zaznamenat nejen požadavky, ale i potřeby klienta související se sjednaným pojištěním. Důležitým bodem zákona je také jasné vymezení pojišťovacího makléře jako subjektu, který pracuje na straně klienta a hájí jeho zájmy.

Od konce osmdesátých let prošel český trh pojišťovacích makléřů významných vývojem. V současnosti zde působí více makléřských firem, které poskytují kvalitní služby a profesionálně pečují o své klienty. Nejvýznamnější z těchto společností jsou členy Asociace českých pojišťovacích makléřů (www.acpm.cz). Díky rostoucí kvalitě makléřů a podpoře asociace se v průběhu let na českém trhu rozvinulo konkurenční prostředí, které vytváří, z pohledu klienta, příznivé podmínky pro sjednání pojištění, jak co do jeho rozsahu, tak ceny. Mezi členy

[*] Mgr. Tereza Poláková je senior account managerem oddělení pojištění odpovědnosti a financial lines společnosti RENOMIA, a. s., Klára Kodua, M.A., je obchodní ředitelkou téže společnosti.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 6

asociace patří i česká společnost RENOMIA, a. s., která již 14 let poskytuje komplexní služby v oblasti risk managementu a pojištění a v současnosti je největší pojišťovací makléřskou společností na trhu v České republice a jednou z největších ve střední Evropě. Tohoto postavení se podařilo dosáhnout zejména díky dlouhodobé strategii: vždy vystupovat jako nezávislý specialista na straně klienta a vhodně využít know-how zahraničního pojišťovacího trhu. Také díky mezinárodnímu zázemí tak může klientům zprostředkovat pojištění nejen od lokálních pojišťoven. Zejména v případě nákupu vyšších limitů u speciálních rizik (např. pojištění profesní odpovědnosti či pojištění odpovědnosti členů statutárních orgánů) je účelné a pro klienta přínosné získat pro srovnání i nabídku ze zahraničí.

Důležitým parametrem při výběru zprostředkovatele pojištění je jeho dostatečné personální zázemí. Zejména v případě významných společností či asociací, které působí na celém území České republiky je nezbytná funkční a dobře koordinován síť poboček na straně makléře. Pracovníci na pobočkách tak mohou být flexibilně k dispozici např. při sjednání nového pojištění nebo mohou pomoci při likvidaci pojistné události jednotlivým členům asociace. Společnost RENOMIA působí prostřednictvím jednotně řízené sítě poboček ve čtyřech zemích střední a východní Evropy, konkrétně v České republice, na Slovensku, v Maďarsku a Bulharsku. Nicméně v rámci dlouhodobého rozvoje jsou pro ni klíčové aktivity v rámci ČR, kde zabezpečuje služby klientům tým téměř 170 zkušených zaměstnanců na pobočkách v Brně, Liberci, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Praze a Přerově. Osobní kontakt, v případě zájmu na straně klienta, vhodně doplňuje využitím informačních technologií. Klientům například nabízí extranetové řešení contact.renomia, které umožňuje sledovat on-line individuální či rámcové pojistné smlouvy či vyřízenost škodních událostí. V zájmu nabídnutí nejkvalitnějších služeb jsou také využívány informační systém FRAT pro analýzu rizika povodně či databáze Axco, která obsahuje informace o legislativě zaměřené na pojišťovnictví ve více než 180 zemích světa.

Dostatečné personální zázemí také znamená, že makléřská společnost, prostřednictvím dedikovaných specialistů, je schopna poskytnout odborný servis v oblasti specifických pojistných produktů. Jednou z těchto oblastí je i pojištění profesní odpovědnosti za škody. Jedná se o druh pojištění úzce spjatý s činností profesionálů – poradců, kteří poskytují svým klientům zpravidla vysoce profesionální a odborné služby. Takový profesionál nese značnou míru odpovědnosti vůči klientům, kteří jsou při řešení svých problémů na jeho službách a schopnostech závislí. I přes vynaložení maximální možné péče poskytovatelů těchto služeb nelze nikdy vyloučit případné pochybení, které klientovi může způsobit značnou škodu. Tato skutečnost však může zcela zásadně ohrozit i finanční stabilitu samotného poskytovatele profesní služby. Případná rizika lze minimalizovat právě sjednáním pojištění profesní odpovědnosti za škody.

Především s cílem chránit práva klientů stanovil zákon poměrně širokému okruhu podnikatelských subjektů povinnost uzavřít pojištění pro případ škody způsobené výkonem specializované činnosti a často stanovil i minimální požadovanou pojistnou částku, aby ulehčil vymahatelnost případného nároku na náhradu škody. V tomto případě hovoříme o pojištění povinně smluvním. Vedle tohoto druhu pojištění však existuje i řada specializovaných pojistných produktů pro profese, kde sice povinnost uzavřít pojištění neukládá přímo právní předpis, ale riziko vzniku škody je i zde značné, a proto je uzavření pojištění více než vhodné. V takovém případě hovoříme o dobrovolném pojištění profesní odpovědnosti za škody.

Ať se však jedná o pojištění povinné či dobrovolné, je pro pojištěnou osobu nezbytné vhodně nastavit výši pojistné částky. Při úvahách o dostatečné výši pojistné částky je třeba zejména zohlednit maximální možnou výši předvídatelných škod, druh a velikost klientů. V neposlední řadě je nezbytné se detailně věnovat i samotné textaci pojistných podmínek a smluvních ujednání, aby nebyl rozsah pojistného krytí nevhodně omezen. Tak jako jiné druhy pojištění i pojištění profesní odpovědnosti nabízí celá řada pojistitelů, jejichž podmínky však mohou být diametrálně odlišné. Právě v těchto otázkách je vhodné obrátit se na specialisty makléřské společnosti, kteří jsou připraveni využít svých zkušeností a znalostí ve prospěch klientů, odborně poradit a doporučit nejlepší možnou variantu.

Osvědčeným nástrojem bývají v praxi např. rámcové pojistné smlouvy, často používané právě v oblasti pojištění profesní odpovědnosti. Pokud je rámcová smlouva vhodně nastavena, představuje jak pro pojistníka (tj. např. asociaci), tak pro pojištěné (tj. jednotlivé členy asociace, nehledě na skutečnost, zda se jedná o fyzické či právnické osoby) optimální kombinaci kvality a ceny. Jednou z přidaných hodnot makléře je zajištění nejlepší ceny na trhu formou výběrového řízení na pojistitele. Cenu pojištění lze také snížit v návaznosti na dobrý škodní průběh. Při vyjednávání ceny je dále potřeba zohlednit vývoj pojistného trhu. Současný trend, nejen v České republice, je charakterizován dlouhodobým poklesem sazeb, způsobeným zájmem investorů o sektor pojišťovnictví a minimálním počtem škod (přírodních či jiných), které by mohly mít za následek nárůst ceny pojištění. Pojišťovací makléř musí samozřejmě této situace využít ve prospěch klienta a zajistit snížení ceny pojištění, případně vylepšení pojistného krytí. Dalším nástrojem, který lze v této, pro klienta příznivé situaci využít, jsou dlouhodobé pojistné programy (3–5leté), kde jsou výhodné podmínky zafixovány na období delší než jeden rok.

Dále by měl makléř garantovat komplexní a kvalitní pojistné krytí, což zejména znamená vhodnou volbu dostatečných pojistných limitů, eliminaci výluk, ustanovení nadstandardních ujednání ve prospěch pojištěného aj. Další důležitou povinností makléře je udržování rámcové pojistné smlouvy, stejně tak jako každé jiné, v aktuálním znění po celou dobu její platnosti v souladu s potřebami a požadavky klienta. Může se např. jednat o navýšení limitů pro specifické činnosti či zakázky nebo úpravu textace v návaznosti na legislativní změny. Velmi důležitou roli také makléř hraje v případě likvidace pojistných událostí. V této oblasti je jeho hlavním úkolem zajistit, aby pojistná událost byla včas a vhodnou formou nahlášena pojišťovně, a aby pojišťovna danou škodu likvidovala rychle a správně. Makléř by měl ověřit, že kalkulace pojistného plnění je odpovídající, klientovi předložit stručnou shrnující informaci při uzavření pojistné události a celkově sledovat jeho škodní průběh.

Je naprosto běžné jak ve světě, tak v České republice, že profesní organizace typu notářské komory sjednávají

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 7

nejen klíčové odpovědnostní pojištění, tj. pojištění profesní odpovědnosti, ale i další pojištění např. pojištění vozidel, majetkové pojištění, pojištění přerušení provozu, aj., formou rámcové pojistné smlouvy. Kvalitní makléř následně musí zajistit, aby tyto smlouvy plnily svůj účel, tj. chránily pojištěné osoby před nechtěným pochybením či majetkovou újmou a poskytovaly tak komfort, ve kterém se tito profesionálové mohou plně soustředit na vlastní práci a věnovat se svým klientům. Při kvalitním každodenním a strategickém servisu ocení výhody rámcové smlouvy nejen samotná asociace, ale také její jednotliví členové, k jejichž profesním či osobním požadavkům v oblasti pojištění je přistupováno iniciativně a s řádnou péčí.

NOTÁŘ A EU

Převody nemovitostí v 5 členských zemích Evropské Unie: Srovnávací studie I.

*Peter L. Murray**

Generální ředitelství Evropské komise pro hospodářskou soutěž vzneslo otázku, zda vede role notářů v převodech nemovitostí k ukládání poplatků, které neodpovídají povaze jejich práce nebo zákonné právní úpravě příslušného členského státu.[1] Tato komparativní studie je předkládána, aby porovnala zákonnou úpravu, praxi a poplatky za převody nemovitostí v 5 členských státech EU a byla tak Evropské komisi v této otázce nápomocna.[2] Studie zahrnuje tyto členské státy EU: Estonsko, Francii, Německo, Švédsko a Velkou Británii.[3] Pro kontrolu a externí srovnání byly do studie zahrnuty i dva ze Spojených států amerických.

I. Shrnutí

Moderní převody nemovitostí zahrnují řadu složitých a vzájemně propojených činností, které vycházejí vstříc potřebám a požadavkům různých ekonomických a regulatorních zájmů souvisejících s vlastnictvím, převodem a financováním nemovitostí určených pro bytové potřeby. Ve všech sledovaných evropských právních řádech se funkce převodů vlastnictví stala poměrně přímočarou a rutinní záležitostí především díky efektivním systémům evidence nemovitostí. Transakce týkající se nemovitostí vděčí za svou obtížnost mnohým právním, finančním a regulatorním hlediskům souvisejícím s převody a financováním nákupu bydlení. Většina převodů se potýká právě s těmito problémy, místo aby byl vcelku jednoduše zajištěn přechod vlastnictví majetku z prodávajícího na kupujícího.

Porovnávání nákladů a efektivity práce institucí nebo jiných subjektů zajišťujících převody nemovitostí v rámci zde zkoumaných právních řádů velmi komplikuje různorodost těch hledisek, jež stojí mimo samotný převod. Právní předpisy na ochranu spotřebitele, míra daňové zátěže, práva a zájmy jak veřejnoprávní, tak obecní, to vše činí transakce týkající se nemovitostí velice složitými a v jednotlivých zemích zahrnutých do této studie se tyto aspekty do značné míry liší. Podstatu a úroveň služeb poskytovaných osobami pověřenými prováděním majetkových převodů rovněž ovlivňují odlišná ustanovení práva hmotného v jednotlivých zemích (kromě předpisů upravujících právní postavení subjektů, jež převody nemovitostí provádí). Nejvýznamněji se ovšem liší požadavky financujících bank a samotný trh financování nemovitostí mezi zkoumanými zeměmi, což osoby provádějící majetkové převody a jejich klienty různými způsoby zatěžuje. Je tedy velmi obtížné porovnávat efektivitu majetkových převodů nebo nákladů nezbytných na jejich uskutečnění pouze na základě porovnání „jablek s jablky".

Velmi obtížné je rovněž nalézt vhodné zástupce k provádění ekonomického srovnání systémů majetkových převodů či institucí na mezinárodní bázi. Pokusy změřit relativní efektivitu nebo kvalitu služeb či systémů majetkových převodů například na základě komparativního počtu či množství posttransakčních sporů, vyplaceného pojistného z důvodu odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo škody utrpěné osobami provádějícími majetkové převody mají velice pochybnou vypovídající hodnotu. Je zde příliš mnoho různých proměnných, jako jsou například rozdíly v hmotném a procesním právu, odlišná rizika povolání či existence právních kultur více či méně nakloněných soudnímu uplatňování nároků, které tyto hypotetické činitele ovlivňují a neumožňují tak odpovídající srovnání s kvalitou nebo efektivitou služeb v oblasti majetkových převodů.

Rovněž je zřejmé, že náklady na majetkové převody představují při převodu nemovitostí relativně nevýznamný aspekt. Ve všech právní systémech zkoumaných v rámci této studie převyšují provize realitních kanceláří poplatky za samotný převod. Ve většině právních systémů se daň z převodu nemovitostí na celkových nákladech na transakci podílí mnohem větší měrou než poplatky notářské či advokátní.

Co se týče transakcí zahrnutých do této studie, tak se poplatky osob provádějících majetkové převody za po-

* Autor je hostujícím profesorem praktického práva právnické fakulty Harvardovy univerzity, Cambridge, MA, USA.

[1] Notáři jsou ve většině systémů kontinentálního práva označováni za „notáře latinského typu", aby by je tak bylo možno odlišit od notářů v amerických státech. Ti nemusí mít nutně právnické vzdělání a jejich funkce jsou velice omezené, přičemž se obecně vztahují pouze na přijímání přísah, ověřování podpisů a další méně významné služby. Američtí notáři nehrají při převodech nemovitostí žádnou významnější roli. Notáři v Anglii a Walesu mají zvláštní právní vzdělání a jsou oprávni poskytovat právní služby týkající se některých transakcí, avšak obecně se obchodů s nemovitostmi neúčastní. Termíny „notář" nebo „veřejný notář" se v této zprávě vztahují výhradně na notáře „latinského typu".

[2] Vypracování této studie podpořila Rada notářství Evropské unie (Conseil des Notariats de l'Union Européenne – CNUE) se sídlem Brusel, Belgie.

[3] Pro účely pozemkového práva a procesů převodů je Velká Británie rozdělena do tří subjurisdikcí: Anglii a Wales, Skotsko a Severní Irsko. Tato studie se omezuje na právo, praxi a náklady obvykle v Anglii a Walesu, kde se odehrává největší počet pozemkových transakcí v celém Spojeném království. Další odkazy na Spojené království či Velkou Británii je v této zprávě třeba chápat jako odkazy na Anglii a Wales.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 8

skytnutí právního poradenství, zpracování příslušné dokumentace a provedení změny v zápisech vlastnických práv pohybují v rozmezí od 0,30 % do 1,65 % hodnoty transakce v závislosti na její celkové částce, na skutečnosti, zda je kupní cena hrazena formou hypotéky, a podle příslušné právní úpravy. Ve Švédsku jsou poplatky za majetkové převody zahrnuty do jedné paušální položky spolu s náklady na zprostředkování a představují provizi makléře. To neznamená, že jsou tyto služby bezplatné nebo cenově výhodné. Ve skutečnosti je zjevné, že role realitních kanceláří v majetkových převodech umožňuje švédským makléřům inkasovat celou provizi z prodeje i v případě velkého množství takových transakcí, při kterých nejsou služby makléře úplně nezbytné. Ve Spojených státech vedla neexistence systému registrace právních vztahů k nemovitostem a rychle se rozvíjející sekundární trh hypoték k rozvoji trhu pojišťování vlastnických titulů, což účastníky majetkového převodu ještě mnohem více zatěžuje.

Mezi zkoumanými právními řády neexistuje žádný rozumný vztah mezi typem či stupněm regulace subjektů provádějících majetkové převody a mezi náklady na uskutečnění těchto převodů. Mezi jednotlivými systémy existuje příliš mnoho proměnných na to, aby bylo vůbec možné provést smysluplné porovnání založené na nějaké zvláštní vlastnosti či stupni regulace v dané oblasti.

Stanovení nákladů na danou transakci, jež se odvozuje od její hodnoty, má tendenci zvýhodňovat větší množství průměrných transakcí nízké hodnoty na úkor relativně malého počtu transakcí velké hodnoty. Tento přístup spíše prosazuje spravedlivý postoj a činí vysoce kvalitní služby spojené s majetkovými převody dostupnými i spotřebitelům s nízkými příjmy za přijatelné ceny. Struktura makléřských provizí, daní a poplatků v některých právních řádech tento efekt má. Nicméně v žádném případě nejsou k dispozici údaje o tom, že tento systém částečného nahrazování ztrát z transakcí malého rozsahu transakcemi vyšší hodnoty nepřiměřeně zatěžuje či deformuje trh v oblasti převodů majetku ať už nízké nebo vysoké hodnoty.

Žádné srovnání nákladů nemůže být úplné bez zvážení kvality poskytovaných služeb. V případě rezidenčních nemovitostí je pro většinu kupujících a mnoho prodávajících koupě domu či bytu jedním z nejvýznamnějších právních úkonů v jejich životě. Zatímco jsou mnohé aspekty koupě či prodeje těchto nemovitostí rutinní povahy, tak různorodost jednotlivých okolností, složitost požadavků ze strany státních a finančních institucí a důležitost celé transakce pro daného účastníka silně podtrhují význam poskytování spolehlivých právních informací klíčovým účastníkům, tedy především kupujícím, a striktního dodržování zákonných postupů při provádění celého převodu. Notářské systémy v Estonsku, Francii a Německu zaručují nezávislé právní poradenství všem účastníkům transakce prostřednictvím vysoce kvalifikovaných odborníků, kteří podléhají přísnému dohledu, odpovídají za škodu jimi způsobenou a jsou po odborné stránce na danou oblast specializováni. Obecně tyto systémy rovněž do velké míry zajišťují soulad nemovitostních transakcí se zákonem.

Ve Velké Británii může každý účastník transakce obdržet nezávislé právní poradenství od svého vlastního právníka. V některých případech zastupují právníci kupujících rovněž financující banky, což může s ohledem na možné sporné otázky mezi kupujícím a bankou ovlivnit jejich nezávislost. V poslední době jsou to rovněž držitelé oprávnění k provádění majetkových převodů, kteří mohou tyto transakce uskutečňovat. Kvalita právního poradenství z takových zdrojů je však těžko měřitelná.

Ve Švédsku kupující zjevně nemají prakticky přístup k získání nezávislého právního poradenství, pokud ovšem nepožádají o konzultaci právníka, který se na transakci osobně nepodílí. Protichůdné závazky makléřů v oboru nemovitostí a jejich vazby s prodávajícími nezaručují, že budou pro kupujícího tím správným zdrojem nezávislého právního poradenství. Předmětem kritiky bývá rovněž kvalita podkladové dokumentace k transakcím, kterou makléři připravují. Ačkoliv se švédský systém zdá být v kontextu švédské kultury zcela funkčním, je otázkou, zda by bylo možné jej rozšířit i do zahraničí.

Ve státě Maine v USA si kupující obvykle nezajišťují vlastní právní poradenství, ale poskytují jim je realitní agentury zabývající se prověřováním právních titulů (*angl.* „title company") nebo právníci s vazbou na instituce financující převod nemovitostí, které je také instruují. V New Yorku je účast právních zástupců kupujících častější, leč představuje dodatečné náklady. K právníkům tak od institucí financujících převody nemovitostí proudí nemalé peníze prostřednictvím povinného pojištění vlastnického titulu, za což obratem inkasují velkorysé provize.

Analýza nákladů na převody nemovitostí v různých systémech zkoumaných touto studií přinesla smíšený obraz. Žádná ze zemí nestanoví celkově nejnižší nebo nejvyšší poplatky ve všech uvedených hypotetických transakcích. Estonsko a Německo zcela jasně nabízejí klientům na spodní hranici spektra vysoce kvalitní služby za nejnižší absolutní cenu ze všech zkoumaných zemí. Ve Spojených státech a v Anglii osoby pověřené majetkovými převody inklinují spíše k úspornějšímu přístupu k transakcím vyšší hodnoty s tím, že koupě a prodej majetku nižší hodnoty jsou zatíženy vyššími náklady.

Všechny státy zahrnuté v této studii nabízejí klientům různé možnosti výběru osoby pověřené majetkovými převody, která by mohla jejich transakci provést. Kupující nemovitosti v Estonsku, Francii a Německu si k tomu mohou zvolit notáře dle svého vlastního výběru. Ve Švédsku makléř prodávajícímu obvykle připraví potřebné smlouvy a související dokumenty. V Anglii si může každá ze stran zvolit vlastního právního zástupce, a pokud se na transakci podílí i finanční instituce, musí být právní zástupce kupujícího přijatelný i pro ni. Ve Spojených státech si strany mohou teoreticky zvolit vlastního právního zástupce, ale v praxi připravují návrhy smluv často makléři a uzavření transakce provádí realitní agentury nebo právníci zastupující financující banky.

Všechny členské státy EU zahrnuté do této studie v současné době převádějí své systémy pozemkových knih do elektronické podoby, která umožňuje využívat služby elektronické podatelny, elektronické přenosy dokumentů týkajících se majetkových převodů a konečně také přímý přístup k příslušné databázi, což podstatně zefektivňuje převody pozemků a nové zápisy do pozemkových knih. V současné době Německo, Francie a Estonsko učinily velký pokrok při převodech pozemkových knih do elektronické podoby, a to s vyhlídkou na budoucí elektronické provádění majetkových převodů. Anglický a švédský

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 9

systém umožňují elektronické dotazování, ale rozvoj elektronických převodů a nových zápisů do katastru záleží na nalezení efektivního způsobu implementace, aby nehrozilo nebezpečí zatížení systému chybnými údaji a jinými nedostatky ze strany jednotlivých účastníků převodu, kteří by do systému měli přístup. Různorodost systémů jednotlivých států a vybavení místních registračních úřadů ve Spojených státech stále zpomalují rozvoj jak systému evidence nemovitostí, tak i jejich elektronických převodů. Pro budoucí vývoj směrem k plně elektronickým majetkovým převodům s přímým elektronickým přístupem do katastru nemovitostí se zdají být mnohem nadějnější systémy, kde je v oblasti převodů nemovitostí zakotvena působnost notáře, neboť tito vyškolení odborníci budou schopni lépe zajišťovat kontrolu kvality, prováděnou v současné době státními úředníky.

Neexistují žádné důkazy o tom, že by poplatky za provedení převodu nemovitostí ovlivňovaly trh nemovitostí v jakémkoli z členských států zmíněných v této studii. Systémy majetkových převodů v jednotlivých členských státech jsou odrazem způsobu řízení veřejné správy a jejích priorit v daném státě a zdá se, že v přiměřené míře naplňují požadavky stanovené účastníky těchto transakcí a financujících subjektů. Nebyly zjištěny žádné důkazy o tom, že by odlišnosti těchto systémů jakkoli zabraňovaly přeshraničním investicím na evropském trhu nemovitostí. Tato rozmanitost může spíše umožňovat experimentování uvnitř EU, které podpoří pokračující rozvoj a reformy ku prospěchu všech členských států EU.

II. Metodika studie

Tato studie je založena na víceméně tradičním pojetí komparativní právní metodologie. Snahou této studie bylo identifikovat politické, sociální a ekonomické funkce zkoumaných právních institucí a s nimi související veřejné i soukromé zájmy a hodnoty. Zprávy popisující systém převodu nemovitostí v každém členském státě připravovaly v případě Německa, Francie a Estonska profesní organizace a v ostatních státech se na jejich přípravě podílely subjekty zabývající se veřejnými průzkumy. Každá ze zpráv byla zpracována podle společné osnovy zaměřené na získání informací přiřazených k jednotlivým funkcím, zájmům a hodnotám. Tyto informace byly doplněny vlastními zjištěními autora této zprávy, které zahrnovaly návštěvy a pohovory v rámci jednotlivých států a vlastní zkušenosti s transakcemi spojenými s majetkovými převody.

Pro účely srovnání bylo předpokládáno osm více či méně typických transakcí z oblasti převodu nemovitostí. Předpokládanými transakcemi jsou příklady nákupu a prodeje nemovitostí určených k bytovým účelům a za průměrné ceny. Transakce v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí nebyly do této studie zahrnuty. Důvodem je skutečnost, že v praxi jsou zdaleka nejběžnějšími převody nemovitostí nižší a středně vysoké hodnoty a zároveň je pravděpodobnější, že při nich vzniknou otázky týkající se ochrany spotřebitele a přístupu k právním službám. Zprávy jednotlivých států zahrnují tolik kategorií nákladů na danou transakci, kolik jich jen bylo možné zjistit a vzájemně oddělit.

Příslušné náklady byly poté vyhodnoceny, porovnány a analyzovány pomocí modelového softwaru *Quantrix*. Popisné a kvantitativní údaje byly poté analyzovány a hodnoceny na komparativní bázi podle jednotlivých států. Tato souhrnná zpráva je zakončena řadou závěrů, které ze studie vyplynuli. Tabulky přímých nákladů spojených s předpokládanými transakcemi v jednotlivých státech jsou součástí této studie formou příloh.[4]

Provedení komparativní studie nákladů na odbornou pomoc při převodech nemovitostí mezi různými právními systémy velmi komplikuje několik okolností. Každý stát může v rámci stanovené politiky řízení veřejné správy vyžadovat přijetí zvláštních opatření souvisejících s převody nemovitostí, které mají za cíl chránit spotřebitele nebo určovat další směr veřejné politiky. Splnění těchto požadavků může významně ovlivnit kvalitu práce očekávanou od osob provádějících majetkové převody, které se transakce zúčastňují.

To samé platí i o požadavcích třetích osob, které zajišťují financování převáděných nemovitostí. Tyto subjekty vyžadují, aby zajištění jejich pohledávek bylo prvním v pořadí, nebo aby byla doručena zvláštní dokumentace coby důsledek podmínek na trhu těchto finančních služeb. Uspokojení jejich požadavků tak významně zvyšuje poplatky za převod.

Náklady na převody nemovitostí jsou přímo ovlivněny typem systému evidence právních vztahů k nemovitostem nebo registrace převodních dokumentů poskytovaného příslušnými státními orgány. Zastaralé systémy mají tendenci zatěžovat své uživatele různými náklady. Dokonalejší systémy poskytují rychlejší a spolehlivější uskutečňování převodů vlastnických práv, ale mohou mít také vyšší nároky na odbornost osoby provádějící převod.

Konečně převody nemovitostí a činnosti příslušných odborníků podílejících se na převodech pak často zahrnují kromě vlastního převodu vlastnického práva k nemovitosti také poskytování dalších odborných služeb. Nejdůležitější z nich je poskytování právního poradenství jednomu nebo více účastníkům transakce. Tyto další služby zahrnují zřizování a vedení úschov peněz za účelem zajištění závazku a jejich vydávání po splnění podmínek stanovených ve smlouvě. Často se od subjektů provádějících převod očekává inkaso a úhrada daní z převodu ve prospěch státu. V některých případech tyto osoby také po dlouhá časová období spravují záznamy o transakcích s tím, že tyto záznamy musí být přístupné pro případ, že by v budoucnu vyvstal nějaký problém týkající se příslušného úkonu.

Povaha a rozsah těchto dodatečných služeb se liší stát od státu. Je obtížné kteroukoli z nich přejít jako nevýznamnou či banální. Například systémy, které poskytují jedné nebo oběma stranám převodu nezávislé právní poradenství ohledně v budoucnu potenciálně sporných otázek, se mohou těšit větší důvěře a spokojenosti ze strany těchto účastníků a snad dokonce i nižšímu výskytu budoucích soudních sporů a rozepří. Nicméně jakýkoli ekonomický odhad hodnoty těchto služeb je objektivně neproveditelný.

[4] Toto je zestručněná verze konečné Zprávy o této studii, která rovněž zahrnuje teoretickou rozpravu o procesu majetkového převodu, analýzu problémů při srovnání převodních systémů a praxe, podrobných popisů převodních procesů v jednotlivých státech, podrobnou analýzu nákladů a příspěvky jednotlivých států. Podrobné informace podporující závěry uvedené v této zprávě jsou uvedeny v odkazech na konečnou Zprávu.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 10

III. Srovnávací analýza systémů převodů nemovitostí

Pečlivé zkoumání různých schémat převodů majetku, které v současné době v rámci této studie probíhá v členských státech Evropské unie, ukazuje, že převody nemovitostí zakotvené v jednotlivých právních úpravách obsahují totožné základní rysy. Zároveň zde existuje mnoho různých prvků vyplývajících z politiky jednotlivých států nebo třetích stran, tj. věřitelů. Jakákoli forma srovnávání nákladů na určité funkce nebo činitele je tudíž velice obtížně proveditelná a přináší s sebou riziko mnohých chyb. Existuje vysoká pravděpodobnost, že bychom takzvaně srovnávali „jablka s hruškami".

Někteří se pokoušejí najít jakési typické zástupce, pomocí nichž by bylo možno porovnat ekonomickou efektivitu subjektů provádějících převody nebo příbuzné ekonomické náklady na jednotlivé systémy převodů nemovitostí. Připomínám, že srovnání pojistných částek vyplacených v rámci odpovědnosti při výkonu povolání u osob provádějících převody v různých zkoumaných zemích nebo srovnání výskytu posttransakčních sporů mezi těmito zeměmi může poskytnout měřítko relativní kvality služeb poskytovaných v rámci majetkových převodů. Přestože tito zástupci někdy mohou poskytnout smysluplné výsledky v okamžiku, kdy lze ostatní významné kauzativní okolnosti vyloučit, je zřídkakdy možné vyloučit tyto ostatní okolnosti při srovnávání právních systémů a kultur. Například relativní výskyt žalob či nároků na odpovědnost při výkonu povolání ze strany kvalifikovaných osob provádějících převody bude pravděpodobně více či méně ovlivněn jejich příslušnou hmotnou odpovědností za škodu, četností jejich výskytu v příslušné právní kultuře obecného uplatňování nároků a dalšími možnostmi ohrožení při výkonu povolání včetně relativní kvality poskytování služeb souvisejících s majetkovými převody.

Pokus o přiřazení numerických hodnot k různým vlastnostem právního poradenství nebo instituce a poté usilovat o kvantitativní srovnání mezi různými státy má rovněž pochybnou vypovídací hodnotu. Ačkoliv se může zdát, že čísla přispívají k větší objektivitě procesu, jsou volba vlastností a znaků nesoucích určitou hodnotu, přiřazení hodnoty k určeným vlastnostem a konečně stanovení, zda tato vlastnost či znak existuje jako celek nebo jako část určité právní kultury, vysoce subjektivními činnostmi. Jak jsem již uvedl, tento způsob analýzy lze použít na podporu jakéhokoli závěru toliko pomocí měnících se určených vlastností, souvisejících hodnot nebo určení, zda se tyto vlastnosti v různých systémech vůbec vyskytují.

Srovnávací právní analýza se skutečně kvantitativním technikám vzpírá. Odchylky mezi teoriemi hmotného práva, mezi právními kulturami, systémy veřejné správy, rolemi ostatních institucí a přerozdělováním veřejných a soukromých zdrojů prakticky znemožňují přesvědčivé srovnání za použití ekonomických modelů. To nejlepší, čeho zde lze dosáhnout, je identifikace vlastností, které lze spojit s kvalitou či efektivitou a s dalšími faktory, které mohou ovlivnit výkonnost a ponechat vzájemné zvážení těchto vlastností a okolností zdravému rozumu, veřejnému mínění a vlastním zkušenostem.

Pokud se zaměříme na poplatky hrazené subjektům provádějícím převody nemovitostí, je rovněž zřejmé, že tyto poplatky představují relativně malou část celkových nákladů na převody nemovitostí. Ve všech systémech jsou poplatky osobám provádějícím převod podstatně převyšovány provizemi makléřů a daněmi z převodu nemovitostí. Bylo by zajímavé vznést otázku, zda by srovnání tak relativně nepatrného aspektu, jakým jsou náklady na převod nemovitosti, vyústilo v nějaké zjištění obecného významu týkající se úspor při převodech nemovitostí.

Srovnávací analýza funkce převodů nemovitostí konečně odhaluje, jak málo jsou skutečné náklady pod kontrolou osob, které převody provádějí, či pod kontrolou systémů regulace, ve kterých pracují. Většina z úkonů, které subjekty zajišťující převody nemovitostí provádějí v rámci vyhotovování dokumentace a dokončení těchto transakcí, musí být v souladu s příslušným právním řádem, s požadavky systémů evidence nemovitostí a s požadavky institucí zajišťujících financovaní těchto převodů. Tito pracovníci tak mají velice zúžený prostor pro tvořivost zaměřenou na zvýšení či snížení množství úkonů potřebných k uzavření převodu nemovitosti.

Předmětem zmíněných pozorování obecných komparací nákladů bylo také porovnání nákladů na převod nemovitostí v jednotlivých zkoumaných státech pomocí řady hypotetických scénářů transakcí a poté získání odhadu nákladů spojených s různými aspekty jednotlivých transakcí. Odhadované náklady byly modelovány pomocí modelového softwaru *Quantrix*, který umožňuje provádět příslušnou srovnávací analýzu.

V této předběžné zprávě byly modelovány koupě rezidenčních nemovitostí v cenovém rozpětí 100 000 eur (byt před rekonstrukcí nebo menší rozlohy), 250 000 eur (byt v osobním vlastnictví nebo dům), 500 000 eur (dům s pozemkem) a 1 000 000 eur (velký dům s pozemkem). S ohledem na vysoké procento převodů nemovitostí, které vyžaduje financování pomocí hypotéky, je důležité zohlednit náklady spojené s transakcemi hrazenými v hotovosti nebo pomocí hypotéky. Do studie byly zahrnuty transakce financované pomocí hypotéky ve výši 75–80 % kupní ceny a dále byly provedeny odhady poplatků a dalších nákladů spojených s touto formou financování.

U každého ze sedmi států zahrnutých do této studie byl proveden odhad nákladů příslušejících ke každému z výše uvedených hypotetických scénářů. V případě států, v nichž je zakotven systém notářství byly odhady nákladů na notářské služby, daně a poplatky za zápis do katastru získány z oficiálních ceníků platných v příslušné zemi. U zemí, v nichž převody nemovitostí vyřizují advokáti, poskytli odhady odměn advokátů zastupujících kupujícího, prodávajícího a věřitele autoři příspěvků z jednotlivých zemí nebo byly získány z příslušných veřejně přístupných zdrojů.

V případě Švédska neexistují samostatné poplatky za majetkové převody. Makléři, kteří převody vyřizují, jsou odměňováni prostřednictvím svých provizí. V této studii jsme se pokusili provést odhad souhrnných nákladů na tuto službu hrazených účastníky převodu jako celek a poté je rozložit na příslušné hypotetické transakce.

Tabulka C uvádí informace o nákladech získané s ohledem na 8 hypotetických transakcí analyzovaných v této zprávě.

Na první pohled je patrné, že největší částí nákladů spojených s převody nemovitostí ve všech zkoumaných

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 11

zemích je provize makléře. Tabulka A1 ukazuje odhadované provize platné v každém zkoumaném státě u každé hypotetické transakce.

Jak vyplývá z tabulky A1, provize makléřů se pohybují od 2 % z prodejní ceny ve Spojeném království až po 6 % z prodejní ceny ve Francii a ve Spojených státech. Ve všech případech jsou provize makléřů vypočítávány v celých procentech z prodejní ceny bez jakékoli slevy u dražších nemovitostí.

Druhá nejvyšší kategorie nákladů ve většině zemí jsou různé formy daní z převodu nemovitostí. V Estonsku neexistuje daň z převodu jako taková, ale v době prodeje se platí daň z investic. Tato daň však není v této studii zahrnuta. Tabulka A2 shrnuje daně z převodu nemovitostí platné v každém ze scénářů hypotetických transakcí.

Z tabulky A2 vyplývá, že daně z převodů nemovitostí jsou ve všech státech kromě Estonska značně vysoké. Ve většině případů je tato daň jednoduše vypočítaným procentem z úhrady ceny na nemovitost a tudíž zatěžuje rozsáhlejší transakce mnohem více než ty za nižší cenu.

Primárním zaměřením této studie je ta část nákladů spojených s převody nemovitostí, která je vynaložena na uskutečnění převodu prostřednictvím osob tyto převody provádějících od okamžiku sepsání smlouvy až po zápis do katastru nemovitostí. Do studie jsou zahrnuty i náklady vynaložené na odměny osob jednajících v zastoupení věřitele a obstarávajících pro kupujícího finanční prostředky.

Tabulka B1 ukazuje celkové náklady spojené s kvalifikovanými majetkovými převody a rozdělené na jednotlivé transakční scénáře a země. Podotýkáme, že odhady týkající se Švédska byly získány v zastoupení podle metodiky popsané níže. Odhady týkající se Spojených států amerických zahrnují náklady na pojištění vlastnického titulu podle teorie, že toto spadá do činnosti příslušných osob zajišťujících převody nemovitostí, které pak obdrží značnou provizi. Náklady na převody majetku ve Spojeném království zahrnují „poplatky za vyhledávání" určené katastrům a kvalifikovaným rešeršním službám, které zjišťují stav právního titulu, veřejnoprávní omezení, existenci protichůdných zájmů apod. s tím, že tyto poplatky jsou přímo či nepřímo hrazeny osobám provádějícím převody, neboť tato šetření jsou součástí procesu převodu a šetření stavu právního titulu jsou součástí činností osob provádějících převod i v jiných zemích.

Veškeré údaje vychází z předpokladů a společenských zvyklostí, které jsou popsány v bezprostředně následující části této zprávy.

Vezmeme-li v úvahu koupi parcely nebo malého obydlí za 100 000 eur placených v hotovosti, budou se náklady na převod pohybovat na nižší hranici v Estonsku (379 €), v Německu (559 €), ve Spojených státech (Maine) (860 €), a na horní hranici pak ve Francii (1 354 €), ve Spojených státech (NY) (1 228 €) a ve Spojeném království (1 484 €).[5] Dalším extrémem je koupě domu za 1 000 000 € financovaná pomocí hypotéky ve výši 750 000 €, kdy se pořadí nákladů od nejnižší po nejvyšší obrátí takto: Spojené státy (Maine) (3 219 €), Spojené státy (N.Y.) (3 410 €), Spojené království (3 700 €), Estonsko (4 170 €), Německo (4 934 €), Švédsko (9 000 €) a Francie (10 751 €).

Na druhé straně, uvážíme-li poměr odměn za kvalifikovaný majetkový převod k ostatním nákladům na převod nemovitosti, lze objevit poněkud jiné řazení. Lze také zjistit, z čeho se skládá malá část nákladů na převod nemovitosti v poměru k celkovým nákladům na převody ve všech systémech.

Tabulka B2 se vztahuje k celkovým nákladům na převod nemovitostí v každém státě a za každou transakci.

Z tabulky je zřejmé, že poplatky za majetkové převody představují ve většině případů velmi malé procento z celkových nákladů na převod při koupi a prodeji nemovitosti. Dopad daňové zátěže a úroveň odměny makléře tento vztah přímo ovlivňují. Například 39,98% poměr nákladů na převod k celkovým nákladům na koupi pozemku v hodnotě 100 000 € ve Spojeném království odráží skutečnost, že na transakce této hodnoty se nevztahuje žádná daň z převodu nemovitosti. Na druhé straně skutečnost, že toto procento ve Spojených státech amerických a ve Spojeném království klesá se zvyšováním hodnoty transakce, odráží strukturu, v níž se ostatní poplatky, jako jsou například provize makléře a daně, zvyšují s procentní hodnotou majetku, zatímco náklady na majetkové převody zůstávají více méně na stejné úrovni. Průměrné procento se snižuje při zvyšující se hodnotě transakce ve Francii a v Německu, což se shoduje se strukturou poplatků v těchto systémech, které se zvyšují

[5] Švédsko představuje pro tuto srovnávací studii obtížný případ, neboť převody nemovitostí provádějí makléři, které jsou za tuto činnost odměňováni prostřednictvím provizí ve výši cca 3 % z kupní ceny majetku. Přestože se makléři údajně účastní dokumentace nemovitostních transakcí za paušální částku, výjimečnost takových případů potvrzuje absolutní neexistence jakýchkoli údajů o četnosti a výši těchto částek. Bez údajů, které by jakkoli pomohli určit částku, kterou si makléř účtuje za uskutečnění transakce, při níž také neobdržel provizi z prodeje, svévolné přiřazení pevné částky nebo procent z prodeje k uskutečnění transakce postrádá jakýkoli vědecký nebo logický základ.
Nepřímé vodítko k určení částky účtované makléři za zdokumentování transakcí, při nichž nejsou zapotřebí žádné tradiční služby makléře, lze získat pomocí zkoumání rozdílu mezi procentem z transakce, na které se makléři podílí ve Švédsku, a procentem z transakcí, na nichž se podílí makléři v ostatních zkoumaných zemích, v nichž jsou transakce uskutečňovány bez účasti makléřů. Rozdíl mezi nimi může naznačit další makléřské poplatky zahrnuté ve všech transakcích podle role makléře podílejícího se na dokumentaci a na uskutečňování převodů nemovitostí. Ve Švédsku vyřizují až 95 % všech nemovitostních transakcí právě makléři. Zdá se, že banky uplatňují veškerý svůj vliv na klienty s tím, aby tito využívali při koupi nemovitostí služeb makléřů, a že možná existuje jakési zobecněné společenské očekávání toho, že se nemovitostní transakce odehraje právě s pomocí makléře.
Využívání služeb makléřů v ostatních zkoumaných státech EU se pohybuje od 50 % v Německu a 52 % ve Francii až po cca 70 % v Anglii. Za předpokladu, že průměrné využívání makléřů nedosahuje více než 60 % v ostatních státech EU versus cca 90 % (konzervativní odhad) ve Švédsku, znamená to, že poplatky makléřům se ve Švédsku platí ve 30 % transakcí, při nichž se v ostatních státech EU makléřské poplatky neplatí. Nic nenasvědčuje tomu, že by švédští makléři byli při prodeji nemovitostí jakkoli efektivnější než makléři v jiných státech EU nebo že by snad nabízeli klientům jiné služby než ty spojené s majetkovým převodem, které klienti v jiných zemích nemají k dispozici. Z těchto okolností lze soudit, že dodatečné využívání makléřských služeb ve Švédsku a dodatečné poplatky hrazené za tyto služby švédskými kupujícími a prodávajícími nemovitostí mohou představovat přijatelného zástupce nákladů obecně vynakládaných na činnost zahrnující převody a poskytovanou makléři.
Za předpokladu, že průměrná výše provize švédských makléřů činí 3 % z prodejní ceny, lze si udělat představu o nákladech na převody zajišťované makléřem v celém systému vynásobením 3 % provize procentním rozdílem ve využívání makléřů mezi Švédskem a jiným zkoumaným členským státem EU, řekněme 30 %. Výsledek, cca 0,9 % kupní ceny každé položky, lze použít jako hrubý odhad částky účtované švédskými makléři za služby poskytované při majetkových převodech.
Lze diskutovat o tom, že přímých 0,9 % hodnoty každé transakce zdrženlivě vyjadřuje náklady na služby při menších transakcích a nadsazuje náklady u transakcí vyšších hodnot podle teorie, že úsilí nutné k dokumentaci a uzavření transakce vysoké hodnoty není o mnoho větší než u transakcí nižších hodnot. To může být pravda, nicméně skutečností zůstává, že švédští makléři vypočítávají své provize jako přímé procento z prodejní ceny, tudíž je tento nepoměr již zahrnut do provize.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 12

spolu s hodnotou transakce, ale nikoli na lineární bázi. Ve Švédsku, kde se náklady na majetkové převody vztahují k provizím za zprostředkování, zůstává procento nákladů stejné, zatímco v Estonsku, které se jinak drží na nižší nákladové úrovni, se toto procento zvyšuje odrážející skutečnost, že ostatní náklady, jako je například poplatek za zápis do katastru nemovitostí, se nezvyšuje spolu se zvyšující se hodnotou transakce tak rychle, jako se v tomto případě zvyšuje notářský poplatek.

Vlastně nebyl zjištěn žádný zásadní rozdíl v nákladech na kvalifikované majetkové převody mezi systémem, v němž provádějí převody notáři a systémem, v němž majetkové převody zajišťují advokáti, makléři nebo realitní kanceláře. Neexistuje ani žádná zřejmá souvislost mezi stupněm profesní regulace osob provádějících převody nemovitostí a mírou nákladů na tyto převody. V případě převodů nemovitostí nižší a středně vysoké hodnoty se ve skutečnosti náklady na tyto převody zdály být poněkud vyšší v právních řádech s menším stupněm regulace osob provádějících převody nemovitostí než v těch právních řádech, kde existuje důslednější regulace těchto subjektů a jejich činnosti. Žádné porovnání nákladů však nelze provést bez zohlednění kvality příslušných služeb těmito osobami poskytovaných.

Tabulka A1 – Provize makléřů z hypotetického prodeje nemovitostí

	Prodej pozemku za 100 000	Prodej pozemku za 100 000 s novou hypotékou ve výši 75 000	Prodej domu za 250 000	Prodej domu za 250 000 s novou hypotékou ve výši 150 000	Prodej domu za 500 000	Prodej domu za 500 000 s novou hypotékou ve výši 400 000	Prodej domu za 1 000 000	Prodej domu za 1000 000 s novou hypotékou ve výši 750 000
Estonsko	4 000 €	4 000 €	10 000 €	10 000 €	20 000 €	20 000 €	40 000 €	40 000 €
Francie	6 000 €	6 000 €	15 000 €	15 000 €	30 000 €	30 000 €	60 000 €	60 000 €
Německo	4 000 €	4 000 €	10 000 €	10 000 €	20 000 €	20 000 €	40 000 €	40 000 €
Švédsko	3 000 €	3 000 €	7 500 €	7 500 €	15 000 €	15 000 €	30 000 €	30 000 €
Spojené království	2 000 €	2 000 €	5 000 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	20 000 €	20 000 €
U.S. – Maine	6 000 €	6 000 €	15 000 €	15 000 €	30 000 €	30 000 €	60 000 €	60 000 €
U.S. – New York	6 000 €	6 000 €	15 000 €	15 000 €	30 000 €	30 000 €	60 000 €	60 000 €

Tabulka A2 – Daně z převodu nemovitostí při hypotetickém prodeji nemovitostí

	Prodej pozemku za 100 000	Prodej pozemku za 100 000 s novou hypotékou ve výši 75 000	Prodej domu za 250 000	Prodej domu za 250 000 s novou hypotékou ve výši 150 000	Prodej domu za 500 000	Prodej domu za 500 000 s novou hypotékou ve výši 400 000	Prodej domu za 1 000 000	Prodej domu za 1000 000 s novou hypotékou ve výši 750 000
Estonsko	– €	– €	– €	– €	– €	– €	– €	– €
Francie	5 090€	5 090 €	12 725 €	12 725 €	25 450 €	25 450 €	50 900 €	50 900 €
Německo	3 500 €	3 500 €	8 750 €	8 750 €	17 500 €	17 500 €	35 000 €	35 000 €
Švédsko	1 500 €	1 500 €	3 750 €	3 750 €	7 500 €	7 500 €	15 000 €	15 000 €
Spojené Království	–€	–€	2 499 €	2 499 €	15 000 €	15 000 €	39 999 €	39 999 €
U.S. – Maine	335 €	335 €	837€	837 €	1 674 €	1 674 €	3 348 €	3 348 €
U.S. – New York	304 €	304 €	761 €	761 €	1 522 €	1 522 €	3 044 €	3 044 €

Tabulka B1 – Celkové náklady na převod nemovitostí

	Prodej pozemku za 100 000	Prodej pozemku za 100 000 s novou hypotékou ve výši 75 000	Prodej domu za 250 000	Prodej domu za 250 000 s novou hypotékou ve výši 150 000	Prodej domu za 500 000	Prodej domu za 500 000 s novou hypotékou ve výši 400 000	Prodej domu za 1 000 000	Prodej domu za 1000 000 s novou hypotékou ve výši 750 000
Estonsko	379 €	446 €	922 €	967 €	1 827 €	2 143 €	3 620 €	4 170 €
Francie	1 354 €	1 670 €	2 691 €	3 213 €	4 754 €	5 964 €	8 879 €	11 051 €
Německo	559 €	746 €	1 109 €	1 401 €	1 987 €	2 654 €	3 742 €	4 934 €
Švédsko	900 €	900 €	2 250 €	2 250 €	4 500 €	4 500 €	9 000 €	9 000 €
Spojené Království	1 484 €	1 584 €	1 614 €	1 864 €	1 888 €	2 387 €	2 603 €	3 602 €
U.S. – Maine	860 €	936 €	1 259 €	1 336 €	1 887 €	1 963 €	3 143 €	3 219 €
U.S. – New York	1 228 €	1 647 €	1 614 €	2 094 €	2 257 €	2 926 €	3 410 €	3 410 €

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 13

Tabulka B2 – Náklady na majetkové převody vyjádřené v procentech z celkové částky za převod

	Prodej pozemku za 100 000	Prodej pozemku za 100 000 s novou hypotékou ve výši 75 000	Prodej domu za 250 000	Prodej domu za 250 000 s novou hypotékou ve výši 150 000	Prodej domu za 500 000	Prodej domu za 500 000 s novou hypotékou ve výši 400 000	Prodej domu za 1 000 000	Prodej domu za 1000 000 s novou hypotékou ve výši 750 000
Estonsko	8,43 %	9,74 %	8,22 %	8,58 %	8,09 %	9,30 %	8,01 %	9,04 %
Francie	10,79 %	12,94 %	8,78 %	10,27 %	7,83 %	9,60 %	7,35 %	8,96 %
Německo	6,68 %	8,54 %	5,41 %	6,65 %	4,88 %	6,32 %	4,62 %	5,91 %
Švédsko	15,03 %	14,93 %	15,97 %	13,13 %	16,31 %	12,63 %	16,49 %	12,93 %
Spojené Království	36,98 %	38,51 %	16,39 %	18,46 %	6,76 %	8,40 %	4,05 %	5,51 %
U.S. – Maine	11,93 %	12,08 %	7,36 %	7,57 %	5,62 %	5,75 %	4,73 %	4,80 %
U.S. – New York	15,85 %	20,00 %	9,15 %	11,52 %	6,63 %	8,42 %	5,11 %	5,10 %

DISKUSE

K obsahu dohody o zúžení rozsahu SJM do budoucna

*JUDr. Roman Bláha**

Zúží-li společné jmění manželů svým rozsudkem soud, postačí mu k tomu stručný a jednoznačný výrok maximálně na dva řádky: společné jmění manželů se zužuje až na věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti. Jde o téměř doslovnou citaci ustanovení § 147 ObčZ. V praxi jsem nezaznamenal, že by někdo výrok nepochopil.

Když notář takto (nebo obdobně) suše zformuluje notářský zápis o dohodě manželů, rázem je problém. Setkal jsem se s dvěma hlavními typy takových „problémů“:

1... proč v dohodě není výčet věcí, práv a závazků, které předmětem SJM nebudou?

2... a čí tedy budou věci, práva a závazky, když nebudou patřit do SJM?

Kořeny uvedených „problémů“ spočívají v tom, že notáři, místo aby se drželi stručné, jasné a nedvojsmyslné formulace rozsudku soudu, patrně ve snaze poskytnout klientovi za jeho peníze větší kus textu, který navíc vypadá velmi důležitě, šperkují své notářské zápisy demonstrativními výčty toho, co předmětem společného jmění manželů nadále nebude, a naopak, že (např.) věci, práva a závazky nabyté v budoucnu budou toho z manželů, jenž bude účastníkem právního úkonu, který nabytí věci, práva či vznik nebo převzetí závazku zakládá. Tím je vytvářena virtuální realita podstatných a povinných náležitostí dohody o zúžení SJM a laická (ale kupodivu i odborná) veřejnost potom tyto „podstatné a povinné“ náležitosti vyžaduje.

Ad absurdum to dovedla nejmenovaná banka, jejíž právní oddělení s kamennou tváří tvrdilo, že není-li v dohodě o zúžení SJM do budoucna výslovně specifikován úvěr, který banka hodlá poskytnout jednomu z manželů, pak – přestože dohoda obsahuje výslovné ustanovení o tom, že věci, práva a závazky nabyté v budoucnu nebudou tvořit SJM – se závazek z úvěru předmětem SJM stane. Právní argumentace banky spočívala v tom, že „ ... jiných dohodách je úvěr výslovně specifikován, a není-li v této, pak o tento úvěr nebylo SJM zúženo“. Nebýt oné virtuální reality, patrně by nikoho taková hloupost ani nenapadla.

Podobně se to má s určením, čí budou věci nabyté v budoucnu. Proti takovému určování vznáším zejména tyto námitky:

- český právní řád nabývání vlastnictví upravuje dosti jasně a notář se dohodou smluvních stran snaží znovu řešit věc dávno vyřešenou zákonodárcem,
- vzhledem k rozmanitosti života, relativně prudkým a významným změnám právního prostředí a délce „života“ dohody o zúžení SJM, notář nedokáže být v horizontu třeba 30 let dostatečně přesný v určení budoucího vlastníka ani nedokáže pamatovat na všechny případy, způsoby a typy nabytí vlastnictví, vzniku práva, resp. závazku (např. podílové spoluvlastnictví, originární nabytí a vůbec nabytí na základě právní skutečnosti, nikoliv právního úkonu),
- soudím, že taková dohoda je absolutně neplatná pro rozpor se zákonem.

S nadsázkou mi to připadá, jako by rodiče uzavírali dohodu, čí bude jejich dítě – tak jako je rodičovství dáno biologicky, tak je budoucí vlastnictví dáno zákonem.

Závěr o neplatnosti ujednání o vlastnictví věcí nabývaných v budoucnu vypadá na první pohled směšně. Ptejme se ovšem, může-li dohoda manželů změnit pravidla nabývání vlastnictví daná zákonem. Osobně se domnívám, že nemůže, protože takovou odchylku zákon nepřipouští. Za příklad takového neplatného ujednání považuji např. formulaci, že veškeré nemovitosti bude do svého výlučného vlastnictví nabývat manžel (manželka by se předem vzdala svého práva nabývat majetek zaručeného čl. 11 Listiny základních práv a svobod). Nemohou-li se tedy manželé od pravidel nabývání vlastnictví svou dohodou odchýlit, pak je dohoda, která přesně kopíruje zákon, naprosto zbytečná a bezpředmětná, a dohoda, která se odchyluje, absolutně neplatná. V praxi se to projeví tak, že těžko někdo dokáže naformulovat dohodu manželů, která bude přesně a bez jakékoliv odchylky formulovat pravidla nabývání vlastnic-

*Autor je notářem v Havlíčkově Brodě.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 14

tví shodně se zákonem, takže se od zákona odchýlí s důsledkem neplatnosti.

V právu se leckdy říká, že nadbytečnost neškodí. Jak kdy a jak komu. Nadbytečnými (a jak se domnívám, ve většině případů i neplatnými) dohodami notáři vytvářejí dojem, nejen že takovou dohodu lze platně uzavřít, ale dokonce že taková dohoda má a musí být součástí dohody o zúžení SJM do budoucna, a tím deformují právní vědomí laiků.

Pokud už někdo cítí nutnost poučit v textu dohody smluvní strany, pak nechť uvede, že nabývání věcí a práv a vznik závazků upravuje právní řád České republiky.

Vážené kolegyně, vážení kolegové, jak jistě víte, dohody o zúžení SJM budou v letošním roce předmětem tematických kontrol Komise dohledu NK ČR. Mým úmyslem a cílem je ještě před uskutečněním těchto kontrol vyvolat polemiku – to je ostatně důvod, proč je můj příspěvek formulován tak ostře. Zejména očekávám, že kolegové, kteří zastávají opačný názor, uveřejní svou argumentaci, a že se ve finále ujednotíme na nějaké praxi.

Obnovení zápisu zástavního práva v souvislosti se vznikem vlastnictví na základě odstoupení od smlouvy

JUDr. Ladislav Lukeš[*]

Jak vyplývá z dosavadní praxe katastrálních úřadů, nejběžnějším způsobem zajištění peněžitých pohledávek věřitelů za dlužníky bývá zřízení zástavního práva, které je uspokojivým způsobem upraveno v ustanoveních § 152–174 ObčZ. Nicméně v současné době se objevuje snaha zřizovat vedle zástav – zástavních práv i další způsoby zajištění pohledávek, zejména v podobě dalších věcných práv k věcem cizím, zejména v podobě práv odpovídajících právům věcných břemen v podobě užívání zástav zástavními věřiteli po dobu trvání jejich pohledávek. Stále častěji za účelem dosažení téměř stoprocentní jistoty v uspokojení své pohledávky zástavní věřitelé po vzniku zástavního práva vkladem v katastru nemovitostí, kdy již mají své pohledávky za dlužníky zajištěny zástavními právy, následně uzavírají s dlužníky smlouvy o zajišťovacím převodu práva, a to práva vlastnického podle § 553 ObčZ.

Tuto skutečnost lze prezentovat kupříkladu následujícím případem.

Obchodní společnosti BORG a. s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 14. 7. 2007 vzniklo vkladem do katastru nemovitostí zástavní právo ke dni 15. 7. 2007 pod č. j. V-6333/2007-883 pro pohledávku ve výši 600 000 Kč za zástavci Petrem Filou a Jarmilou Filovou váznoucí na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví číslo 101 v Obci Horní Morašice a katastrálním území Horní Morašice. Následně pak vzniklo obchodní společnosti BORG a.s. vlastnické právo ke dni 15. 10. 2007 pod č. j. V-8444/2007-883 ke stejným nemovitostem vkladem tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 14. 10. 2007.

Dne 3. 11. 2007 odstoupila společnost BORG a. s. od smlouvy o zajišťovacím převodu na základě souhlasného prohlášení ze dne 30. 11. 2007 byl obnoven zápis vlastnického práva manželů Petra Fily a Jarmily Filové. Ze strany katastrálního úřadu však nebyl obnoven zápis zástavního práva k výše uvedeným nemovitostem. Tato skutečnost byla předmětem žádosti o opravy chyby v katastrálním operátu za účelem obnovení zápisu zástavního práva zástavního věřitele.

Pro důležitost ještě opakuji, že v daném případě si společnost BORG a. s. kromě zástavního práva jako věcného práva k věcem cizím zřídila i další způsob zajištění uspokojení své pohledávky za zástavci podle § 553 ObčZ tím, že na základě již uvedené smlouvy o zajišťovacím převodu práva si nechala na sebe převést vlastnické právo jako právo věcné za účelem realizace uspokojení své pohledávky využitím ustanovení § 123 ObčZ, které jí dává možnost v rámci práva náležejícího jen vlastníku věci nakládat s touto věcí tak, že převede vlastnictví na někoho jiného kupní smlouvou v případě, že dlužník není schopen plnit jí jako věřiteli a ze zaplacené kupní ceny si uspokojit svou pohledávku. V daném případě zákon nerozlišuje druh vlastnictví co do účelu, tedy z hlediska uspokojování svých potřeb využitím fyzické podstaty věci v právním smyslu nebo využitím hodnoty věci v právním smyslu slova v tomto případě za účelem zajištění závazku vyplývajícího z poskytnutého úvěru (půjčky) tak, že dojde „dočasně" k převodu vlastnictví za účelem zajištění uspokojení pohledávky věřitele.

Na základě této skutečnosti katastrální úřad zjistil, že došlo k naplnění skutečnosti uvedené v ustanovení § 584 ObčZ, kdy v jedné osobě splynulo vlastnické právo jako právo věcné a zároveň zástavní právo jako právo věcné k věci cizí a tím k zániku vlastnictví ze zákona, řídíce se zásadou veřejné víry upravené v ustanovení § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, to znamená víry toho, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněném po 1. lednu 1993, že stav zápisů odpovídá skutečnému stavu věci. Proto po tomto zjištění katastrální úřad provedl výmaz zástavního práva v důsledku jeho splynutí s právem vlastnickým v jedné osobě podle § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. záznamem, neboť v katastru nemovitostí evidované zástavní právo zaniklo ze zákona (§ 584 ObčZ).

V důsledku odstoupení od smlouvy o zajišťovacím převodu podle § 48 ObčZ došlo v souladu s dikcí druhého odstavce citovaného ustanovení uvedeného zákona ke zrušení této smlouvy a tím i titulu nabytí vlastnického práva a následně v souladu s údaji uvedenými v souhlasném prohlášení ze dne 30.11.2007, které ve smyslu § 40 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí mimo jiné zákon č. 265/1992 Sb., byl obnoven zápis vlastnictví zástavců ke shora uvedeným nemovitostem tím zanikl i způsob (modus) nabytí vlastnictví, tj. vklad.

Jelikož souhlasné prohlášení, které dne 30. 11. 2007 učinili zástavní věřitel a též i nabyvatel práva (vlastnic-

[*] Autor působí na Katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 15

kého) dle smlouvy o zajišťovacím převodu práva, tj. společnost BORG a. s. a zástavci a zároveň převodci vlastnického práva dle smlouvy o zajišťovacím převodu, tj. manželé Petr Fila a Jarmila Filová, neobsahuje žádné souhlasné prohlášení o tom, že trvá či existuje pohledávka společnosti BORG a. s. za dlužníky, jimiž jsou manželé Petr Fila a Jarmila Filová, která byla zajištěna zástavním právem, tudíž trvá i zástavní právo, které se obnovuje v důsledku odpadnutí překážky pro jeho existenci v podobě již neexistujícího splynutí práv vlastnictví a zástavního v jedné osobě dle § 584 ObčZ. Z titulu obnovy vlastnictví nelze bez dalšího (tedy další listiny) obnovit zápis zástavního práva, neboť je to jiné věcné právo, navíc jeho charakter jako věcného práva je jiný v tom smyslu, že se jedná o jiný druh věcného práva z hlediska občanskoprávního, a to věcného práva k věci cizí, nikoliv k věci sobě vlastní. Do této kategorie věcných práv patří i takzvaná věcná břemena a případně též i předkupní práva, jsou-li zřizována jako práva věcná podle § 603 ObčZ.

Vzhledem k výše uvedenému zastávám názor, že v daném případě, pokud katastrální úřad neprovedl současně se zpětným zápisem vlastnictví i zápis zástavního práva, neudělal chybu, protože zásadu navrácení v předešlý stav (restitutio in integrum) lze aplikovat jen na vzájemnou vazbu mezi titulem a způsobem nabytí vlastnictví a nelze tento postup aplikovat na zástavní právo bez toho, že by byl důvod k jeho obnově v podobě písemného prohlášení o jeho existenci s odkazem na skutečnost, že pohledávka, kterou toto zástavní právo zajišťuje i nadále trvá, což dle mého názoru mělo být součástí souhlasného prohlášení ze dne 30. 11. 2007, které řešilo obnovu vlastnického práva převodců práva dle zajišťovacího převodu.

ZE ZAHRANIČÍ

Projev dr. Eduarda Gallina, nově zvoleného prezidenta UINL, na XXV. kongresu UINL

Vážený pane prezidente UINL,
vážený pane prezidente kongresu,
vážení prezidenti členských notářství UINL,
vážení zástupci státních orgánů,
vážení kolegové,

je pro mne velkou radostí, že před Vás mohu nyní předstoupit jako nově zvolený prezident Mezinárodní unie notářství pro funkční období let 2008–2010. Své zvolení vnímám jako vyznamenání, které lze odůvodnit jen jako výraz uznání především argentinskému notářství, ale také obecně celému latinskoamerickému notářství, jehož jsem skromný zástupce.

Díky velkorysosti svých kolegů se tak stávám dalším článkem společenství vytvářejícího instituci, která reprezentuje notáře celého světa a jejíž vývoj jsem měl možnost intenzivně prožívat v rámci různých funkcí, které jsem zde zastával v průběhu mnoha minulých let.

Tato nová odpovědnost, kterou přebírám, je ovšem kvalitativně mnohem náročnější a představuje obrovský závazek: na jedné straně povedu světové notářství, které bych si přál, aby bylo velmi sjednocené, pokrokové a opíralo se o své úsilí a přesvědčení; ale na druhé straně zde existuje i celá řada různých výzev zvenčí, které velmi často doléhají i na samotnou podstatu našeho poslání vyplývajícího z postavení osob, kterým byla svěřena veřejná moc a které vykonávají právní profesi.

Nejprve bych rád co nejsrdečněji pozdravil všechna členská notářství naší drahé Unie, která zastupují pět různých kontinentů, jakož i všechna ta notářství, která sice nejsou aktivními členy Mezinárodní unie notářství, avšak udržují s ní určité privilegované vztahy.

Všechny ty, kteří s nadšením a bez zdráhání, naprosto zřejmým způsobem a v rámci společného úsilí pracovali v zájmu dalšího pokroku, vyzývám, aby nadále zaměřovali na další zdokonalování a na dosahování cílů a zviditelňování žádoucích výsledků naší Unie, a to ovšem vždy ke prospěchu společnosti, které sloužíme.

Rád bych také svá první slova díků vyjádřil na adresu těch, kteří byli mými předchůdci v mé nové funkci, a především bych zde chtěl poděkovat notáři Dr. Giancarlo Laurinimu, který je ještě dnes stále prezidentem naší světové organizace, a kterému vděčím hlavně za důvěru a přátelství, jež mi projevoval, a především za to, že mi dokázal být takovým osobním příkladem.

Mým úkolem, který je zároveň tak komplexní a tak delikátní, je zachovávat určitou kontinuitu a prohlubovat všechno to, co již bylo v minulosti skvělým způsobem konkretizováno v obtížném kontextu, kde se latinské notářství dokázalo prosadit tím, že se účastnilo procesu obnovy a změn, že podporovalo spravedlnost, rovnost, dodržování základních lidských práv a spravedlivější rozdělování bohatství a příležitostí. Toto všechno jsou faktory, které vedly národy v různých částech světa k přijetí a uznání instituce notářství jako tolik potřebné záruky legálnosti právních úkonů a nezbytného respektování v mezilidských vztazích.

Díky svému zcela vědomě vynakládanému úsilí notářství latinského typu v posledních desetiletích prová-

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 16

zelo přirozené procesy sociálního a ekonomického vývoje na národní, regionální i mezinárodní úrovni, neslo svoji participativní odpovědnost, aniž by se tím však zříkalo své veřejné funkce, která je uznávána již po mnoho století.

Říká se, že žijeme v době krizí, a je pravdou, že všechno bývá zpochybňováno nebo relativizováno, to je znamení naší dobyúúú tento jev zároveň obsahuje určité riziko, ale také i příležitost.A notářství latinského typu je připraveno ji využít, a to s vědomím svých hodnot a pozitivního účinku svého působení na pokrok a mír mezi národy.

Ale ta skutečná výzva, kterou máme před sebou, se týká nás samých, uvědomění si našich inovativních a kreativních schopností, aniž bychom se přitom jakkoliv zříkali základních principů notářství latinského typu, které vytvářejí samotnou podstatu naší existence.

Charakter dění v 21. století nám ukazuje, že je naprosto nezbytné, abychom se začlenili do společnosti a byli vybaveni moderními prostředky tváří v tvář stále se měnící realitě, která dnes od nás vyžaduje koherentní reakci, jež by zajišťovala bezpečnost a efektivnost právně-ekonomických činností, kde již nebude ani rozlišován prostor v rámci globalizované perspektivy, kterou jsme schopni i povinni nabídnout.

Vzhledem k této situaci nabývá nesmírné důležitosti koncept notářské deontologie. Zmínka o něm mne přivádí k myšlence notářského desatera, které předložil José Adrián Negri, zakladatel naší Unie, při národním kongresu argentinského notářství konaného v r. 1944 v mém rodném městě, Cordobě.

Při použití těchto etických a operativních základů, jež jsou nezbytnou součástí notářství, jsme dospěli k sepsání Principů notářské deontologie, které se týkají odborného vzdělávání, vztahů s kolegy a s notářskými komorami, notářských kompetencí, zachovávání mlčenlivosti, kritérií nestrannosti a nezávislosti a nakonec i odpovědnosti notáře.

Také image notáře musí zůstat jasně definována, a to s ohledem na to, že notář je nositelem veřejné funkce a právním odborníkem, na kterého stát delegoval pravomoc udělovat charakter veřejné listiny dokumentům, které sepisuje a které jsou průkazné a vykonatelné. Z toho vyplývá preventivní funkce v rámci nesporných právních věcí.

Z výše uvedeného je patrná důležitost a nezbytnost existence stavovské notářské organizace a členství notářů v jejich příslušných komorách, které jsou sdruženy v naší Unii, reprezentují notářství každé země a spolupracují se svými příslušnými státními orgány v nejrůznějších otázkách.

Jsem již třetí Argentinec, který byl zvolen do funkce prezidenta Mezinárodní unie notářství. Mými slavnými předchůdci byli José Adrián Negri, již zmíněný první prezident Unie, a notář Raúl Moneta, kterému se této cti dostalo o 25 let později, kdy byl zvolen na Mezinárodním kongresu v Buenos Aires v r. 1973.

Rozmach naší Mezinárodní unie byl značný, za necelých 60 let své existence od r. 1948, kdy měla 19 zakládajících členů, se jejich počet zvýšil na 76 zemí.

Navíc existují značné a konkrétní možnosti, aby náš růst pokračoval nejenom kvantitativně, nýbrž také kvalitativně, což je pro nás ještě důležitější. Toto se daří díky zapojení a moudrému postoji představitelů naší světové notářské organizace, kdy dochází k neustálému zvyšování úrovně odborného vzdělávání notářů, a to jak nově jmenovaných, tak notářů již déle působících. Tuto situaci chceme i nadále podporovat, a to zvláště díky neúnavnému úsilí našich notářských akademií existujících v jednotlivých kontinentech.

Vede nás duch naprosté věrnosti zásadám notářství latinského typu a naše forma práce by se měla odvíjet od vůle členských notářství, se kterými zůstane Unie úzce spjata a spojena.

Při plnění svého poslání jsme odhodláni sloužit jako nástroj ve prospěch společenství kolegů – notářů a dávat prostor jejich iniciativám a návrhům.

Bude na nás, abychom dosahovali cílů naší organizace, aniž bychom přitom jakkoliv dávali vinu ostatním, ale právě naopak bychom se měli soustředit na analýzu našich schopností nebo i neschopností.

Je třeba přemýšlet a analyzovat, abychom se mohli následně rozhodovat a věci řešit; je nutno takto jednat týmově, jako celek, abychom se vyhnuli vždy jednostranným vizím, abychom postupovali vždy v jednotě a při respektování diverzity vnímání a myšlení a abychom se zaměřovali na dosažitelné změny a opírali se přitom o kritéria předvídatelnosti.

Naše stanovy a jednací řád, které byly v minulých dnech schváleny, představují výsledek určitého úsilí a zároveň i novou příležitost pro takový styl práce, který nám má umožnit přizpůsobovat se naléhavým požadavkům dnešní doby. Tento úkol nebude nikdy snadný, ale – jak doufáme – jeho plnění se projeví větší efektivitou a efektivností našeho úsilí vynakládaného na dvojí rovině – interní i externí.

Určitou starost pro nás představují finance naší Unie a nechceme před touto otázkou nijak uhýbat, neboť žádnou politiku nelze realizovat bez příslušných zdrojů.

Je tedy nezbytné, aby byly řádně placeny členské příspěvky a byly přidělovány schválené prostředky. To je klíčový faktor pro to, aby naše organizace byla skutečně svými členy vnímána jako užitečná. Na druhém, avšak neméně důležitém místě je pak potřeba využít naší představivosti, aby bylo možné získat nové zdroje financování, které by umožnily posílení našich struktur a úspěšnou realizaci našich pracovních programů, o nichž rozhodneme na základě naší vzájemné dohody.

Chtěl bych vyjádřit své vřelé poděkování těm notářstvím, která jsou ekonomicky i kulturně nejrozvinutější, za jejich příkladný postoj, ale zároveň žádám všechna notářství, aby vyvinula co největší úsilí a solidárně přispívala na harmonický a vyvážený rozvoj celého notářského společenství; jen tímto způsobem bude zaručen obecný prospěch a žádné národní notářství se nebude cítit vyřazeno na okraj.

Na druhé straně však chci také zdůraznit význam komunikace jako základního prvku, který není jen čistě formální záležitostí, jakož i význam sbližování mezi našimi notářskými společenstvími, našimi národy a našimi kulturami. Má se přitom jednat o komunikaci ohledně iniciativ, různých projektů, záměrů, úkolů a cílů.

Na tomto místě chci potvrdit naši angažovanost v souvislosti s Stálou kanceláří pro mezinárodní notářskou výměnu (ONPI), budeme se všemožně snažit, aby jeho činnost byla posílena.

Nestačí pouze věci znát, dělat, znát, jak je dělat, nýbrž je také třeba dělat vše pro to, aby ostatní znali. Tisková média a osvěta jsou pro výkon funkce prezidenta ne-

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 17

smírně důležitá. Informace, které jsou podkladem pro jakékoliv rozhodnutí, musejí obíhat rychle a být srozumitelné

Žijeme v třetím tisíciletí a všichni by měli vědět o naší existenci – to se zvláště týká národních i mezinárodních organizací a institucí, které přímo nebo nepřímo souvisejí s naší notářskou funkcí.

Kontakt a dialog s těmito organizacemi, ať už politického, finančního, ekonomického nebo kulturního charakteru představují důležitý požadavek, pokud chceme optimalizovat realizaci našich cílů.

Chci dále pokračovat a prohlubovat všechno to, co již bylo úspěšně podniknuto mým předchůdcem, aby se Unie stala respektovaným a rovnoprávným partnerem tak, jak se nám to již podařilo v případě Světové banky nebo Haagské konference mezinárodního práva soukromého.

Na druhé straně mám v úmyslu budovat Unii, která by byla aktivní otevřenou pro dialog, a je důležité, aby se opírala o spolupracovníky, kteří vykonávají své funkce a plní své úkoly bez výhrad a s hlubokým pocitem, že slouží druhým.

Snažně prosím zástupce členských notářství, aby ještě více upevnili své vazby se svými příslušnými národními notářstvími, aby zde zprostředkovávali kontakt mezi funkcionáři Mezinárodní unie notářství a těmi, kterým je naše práce určena, tj. notáři působícími v jednotlivých zemích.

Je nesporně pravdou, že notářství může sehrávat jedinečnou a mimořádnou úlohu : sloužit jako spojovací můstek a místo setkávání mezi různými civilizacemi a kulturami tak, aby docházelo k jejich postupnému sbližování na základě společných hodnot a cílů.

Vážení kolegové, náš úkol je jednoduchý, známe jej a chceme jej důsledně naplňovat: spočívá v dosahování cílů naší Unie a respektování pravidel notářské deontologie a šíření principů notářství latinského typu. Jsme plně přesvědčeni o tom, že plnění těchto závazků bezpochyby přinese výhody všem našim členům.

Závěrem bych rád srdečně poděkoval Španělské notářské komoře za úžasnou a skvělou organizaci 25. mezinárodního kongresu, a to především jejímu prezidentovi, notáři Dr. José Marqueño de Llano, a předsedovi organizačního výboru kongresu, notáři Dr. José Manuelovi García Collantesovi, a to nejenom za úroveň péče, které se nám zde dostalo, ale také za pozoruhodné vědecké závěry, ke kterým tento kongres dospěl. Chtěl bych je oba ujistit, že tento kongres zůstane navždy v našich vzpomínkách.

Uvědomujeme si naše osobní slabé stránky i omezení, ale také zároveň i naši sílu a naše silné stránky a jsme si jisti, že díky spolupráci všech, se smyslem pro potřebnou konstruktivní kritiku, se sdíleným nadšením a přátelskými radami přinese naše nadcházející funkční období své výsledky, které si od něj všichni slibujeme.

Děkuji všem přítomným a prosím, abyste vyřídili mé srdečné pozdravy velkému světovému společenství latinského notářství. Uchovejme si jako závazek naše heslo: pracovat a ještě více pracovat.

Ještě jednou Vám všem hluboce děkuji.

Stanovy Mezinárodní Unie notářství (UINL)

Shromáždění členských notářství UINL schválilo na svém zasedání v Madridu dne 2. října 2007 nové Stanovy této mezinárodní notářské organizace.

Nové Stanovy jsou výsledkem rozsáhlé institucionální reformy a obsahují změny, které se týkají zejména organizační struktury Unie. Hlavním důsledkem je nahrazení dosavadní Stálé rady a Výkonné rady novými orgány – Generální radou a Radou předsednictva.

Další podstatnou změnou je zkrácení celkové maximální délky působení členů Generální rady v tomto orgánu z původních de facto 18 let na 2 tříletá funkční období, tj. na 6 let.

Vrcholným orgánem Unie zůstává i nadále *Shromáždění*, ve kterém je každé členské notářství automaticky zastoupeno prezidentem anebo delegátem jednajícím na základě speciální plné moci v souladu s příslušnými národními předpisy. Shromáždění schvaluje program činnosti, od kterého se odvíjí celá činnost Unie v daném roce. Shromáždění dále přijímá a vylučuje členská notářství, volí prezidenta, viceprezidenty, tajemníka, pokladníka a další členy vedení, schvaluje rozpočet a výroční zprávu o činnosti.

Výkonná rada byla nahrazena *Radou předsednictva (Conseil de Directoire)* a namísto Stálé rady byla zřízena *Generální rada.*

Rada předsednictva je řídícím orgánem pověřeným vedením UINL. Mezi pravomoci Rady předsednictva patří mj. řízení činnosti UINL v rámci příslušného programu schváleného Shromážděním, sledování vývoje financí a ustanovení členů a vedení komisí a pracovních skupin.

Generální rada je poradním orgánem Unie. Generální rada mj. vydává stanoviska a doporučení týkající se zájmů UINL, zvláště pak těch, které souvisejí s programem činnosti a hlavními liniemi stanovenými Shromážděním, zřizuje pracovní skupiny, dohlíží na výběr témat pro mezinárodní notářské kongresy.

Prezident je oficiálním představitelem Unie. Svolává a předsedá Shromáždění členů, totéž platí také pro Radu předsednictva a Generální radu.

Viceprezidenti vykonávají funkce v rámci příslušných územních oblastí a jsou zároveň i předsedy kontinentálních komisí ve své příslušné zóně.

Zástupci Notářské komory ČR, JUDr. Martin Foukal a JUDr. Jiří Svoboda jsou od ledna 2008 nadále členy Generální rady, JUDr. Martin Foukal je navíc členem Poradní komise, která je poradním orgánem Rady předsednictva.

Notářská komora ČR má své zastoupení také v jedné z kontinentálních komisí UINL – v Komisi pro evropské záležitosti (CAE), jejíchž zasedání se pravidelně účastní JUDr. Jiří Kozelka, notář v Plzni a člen mezinárodní komise prezidia NKČR.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 18

Stanovy Mezinárodní unie notářství schválené Shromážděním členských notářství v Madridu dne 2. října 2007

PREAMBULE

Mezinárodní unie notářství „Union Internationale du Notariat Latin" (Mezinárodní unie latinského notářství) vděčí za svůj původ prvnímu mezinárodnímu kongresu, který se konal v Buenos Aires 2. října 1948 z iniciativy notářské komory tohoto města, její Stanovy byly schváleny na druhém mezinárodním Kongresu konaném v Madridu dne 21. října 1950. Zachovává si své původní logo a svoji zkratku „UINL".

Mezinárodní unie notářství představuje duchovní jednotu a instituci notářství latinského typu, jejíž členové jsou nezávislými a nestrannými právníky a poradci, kteří díky delegování veřejné moci dodávají jimi sepisovaným dokumentům věrohodnost, a to jako nástroj zajištění právní jistoty a svobody uzavírat smlouvy.

HLAVA I.: OBECNÁ PRAVIDLA

Článek 1. Název – Sídla

1.1 Mezinárodní unie notářství (L'Union Internationale du Notariat), dále jen „UINL", je nevládní organizací založenou za účelem podpory, koordinace a rozvoje poslání a činností notářů na celém světě.
1.2 Statutární sídlo UINL je v Buenos-Aires (Argentina).
1.3 Správní sídlo je v Římě (Itálie).

Článek 2. Cíl

Cílem UINL je:
a) podpora a uplatňování základních zásad systému notářství latinského typu, jakož i zásad notářské deontologie;
b) zastupování notářského stavu u mezinárodních organizací a spolupráce s nimi;
c) spolupráce s národními notářstvími, členy i nečleny UINL, a všemi příbuznými institucemi, zejména za účelem podpory rozvoje notářství latinského typu;
d) podpora, organizace a rozvoj odborného vzdělávání a podpora vědecké práce v notářské oblasti;
e) podpora mezinárodních kongresů UINL a podpora kongresů a odborných zasedání překračujících čistě národní rámec.

Článek 3. Členství v UINL

3.1 Členy jsou národní notářství.
3.2 Tyto jsou zastupovány:
a) svojí reprezentativní národní organizací;
b) v případě, že organizace uvedená v předchozím odstavci neexistuje, jsou zastupovány pouze národní reprezentací, kterou určí notářství dané země.
3.3. K zániku členství dochází:
a) dobrovolným vystoupením;
b) na základě rozhodnutí Shromáždění, jestliže vyvstanou závažné a opodstatněné důvody vzhledem k cílům a k předmětu činnosti organizace a respektování těchto stanov.

Článek 4. Zdroje UINL

Zdroje UINL tvoří především:
a) pravidelné nebo mimořádné členské příspěvky;
b) příjmy z aktivit Unie a z publikací, které řídí a vydává;
c) dary, odkazy, příspěvky a subvence;
d) veškeré další finanční příjmy nebo zdroje financování.

HLAVA II: ORGÁNY

Článek 5. Přehled orgánů

Orgány jsou:
a) Shromáždění členských notářství (dále jen „Shromáždění")
b) Prezident
c) Rada předsednictví („Conseil de Direction")
d) Generální rada
e) Revizní komise

Kapitola I: Shromáždění

Článek 6. Složení

6.1 Shromáždění je nejvyšším orgánem UINL.
6.2 Shromáždění tvoří všichni členové zastoupení svými prezidenty nebo delegáty se speciální plnou mocí v souladu s příslušnými národními předpisy.
6.3 Člen se nemůže nechat zastoupit jiným členem.

Článek 7. Zasedání

7.1 Shromáždění se schází na pravidelném zasedání jedenkrát ročně, a to v průběhu druhého pololetí v termínu, který stanoví prezident nejméně devět měsíců před termínem tohoto zasedání.
7.2 Poslední řádné zasedání funkčního období se koná v souladu s termínem konání Mezinárodního kongresu notářství.
7.3 Prezident může Shromáždění svolat na mimořádné zasedání předběžným oznámením do 30 dnů předem, a to buď ze své vlastní iniciativy nebo na žádost nejméně jedné čtvrtiny členů a Shromáždění se pak musí konat nejméně ve lhůtě do 60 dnů.

Článek 8. Usnášeníschopnost přítomných členů

8.1 Shromáždění jsou usnášeníschopná, jestliže je přítomna alespoň jedna třetina počtu členských notářských organizací s hlasovacím právem, a to s výhradou ustanovení čl. 10.1.
8.2 Usnášeníschopnost přítomných zjištěná na počátku zasedání je platná za všech okolností během celého trvání zasedání.

Článek 9. Hlasovací právo

9.1 Každý člen má pouze jeden hlas.
9.2 Člen, který nesplnil své finanční závazky vůči UINL, je zbaven hlasovacího práva, pokud Shromáždění neuzná jeho důvod za opodstatněný.

Článek 10. Většiny

10.1 Rozhodnutí jsou přijímána většinou hlasů přítomných členů, jejichž přítomnost byla konstatována v souladu s ustanoveními čl. 8.2, a to s výjimkou níže uvedených případů, kdy je vyžadována přítomnost a hlasy většiny členů UINL s hlasovacím právem:
a) schvalovat a měnit Stanovy
b) přijímat a vylučovat členy

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 19

c) volit prezidenta, viceprezidenty, tajemníka a pokladníka

10.2 Pro výpočet požadované většiny jsou sčítány pouze hlasy pro a proti, s vyloučením hlasů, jež se zdržely hlasování a neplatných volebních lístků.

Článek 11. Pravomoci Shromáždění

Shromáždění má následující pravomoci:

a) Má veškerou iniciativu a rozhodovací pravomoc v oblasti politické nebo vědecké v rámci mezinárodního notářství a realizaci svěřuje prezidentovi a Radě předsednictví nebo Generální radě;
b) stanovuje orientaci a schvaluje program činnosti UINL;
c) schvaluje změny stanov a všeobecného jednacího řádu;
d) přijímá a vylučuje členy;
e) uděluje statut pozorovatele každé zainteresované notářské organizaci, která splňuje určité předpoklady;
f) zřizuje komise a může dávat příslušné pokyny, které považuje za užitečné k vytváření pracovních skupin;
g) volí prezidenta, viceprezidenty, tajemníka a pokladníka UINL, i další doplňující členy v souladu s čl. 14 písm. a) a jmenuje předsedy komisí;
h) volí členy Revizní komise;
i) provádí volbu členů Generální rady po zvážení příslušných návrhů členů UINL;
j) schvaluje výroční zprávu o stavu a činnosti;
k) schvaluje rozpočet (včetně přidělovaných částek), roční závěrku a stanovuje roční příspěvek členů;
l) schvaluje zprávu Revizní komise;
m) uděluje absolutorium členům Rady předsednictva, a to včetně prezidenta;
n) jmenuje nositele Řádu za zásluhy;
o) činí všechna rozhodnutí, jež jsou mu vyhrazena stanovami.

Kapitola II: Prezident

Článek 12. Funkce a kompetence

12.1 Prezident je oficiálním představitelem UINL i garantem její jednoty.
12.2 Realizuje politiku UINL ve spolupráci s Radou předsednictví, a to podle programu činnosti schváleného Shromážděním členů.
12.3 Prezident svolává a předsedá Shromáždění členů a totéž platí také pro Radu předsednictví a Generální radu.
12.4 Prezident vykonává všechny další funkce a plní všechny další úkoly, které mu ukládají Stanovy.

Kapitola III: Rada předsednictví

Článek 13. Funkce a kompetence

Rada předsednictví je řídícím orgánem pověřeným vedením UINL.

a) Řídí činnosti UINL v rámci příslušného programu schváleného Shromážděním a zajišťuje jeho realizaci.
b) Vykonává správu běžných agend a dohlíží na plnění úkolů ze strany administrativního sekretariátu.
c) Ustanovuje zástupce UINL u mezinárodních organizací.
d) Ustanovuje členy a vedení komisí (s výjimkou předsedů komisí), a také ratifikuje členy a vedení pracovních skupin na základě výběru provedeného podle ustanovení čl. 17 písm. g) a čl. 17 písm. h). V naléhavém případě může ze své vlastní iniciativy zřídit pracovní skupiny ad hoc.
e) Sleduje vývoj financí a v této souvislosti schvaluje financování vyžadující rychlé rozhodnutí, sestavuje a předkládá Shromáždění ke schválení roční uzávěrku a rozpočet.
f) Schvaluje a upravuje jiná nařízení než všeobecný Jednací řád UINL.
g) Vykonává všechny funkce a úkoly, jež jí byly delegovány Shromážděním členských notářství.

Článek 14. Složení

Rada předsednictví, jejíž celkový počet členů s hlasovacím právem nebo bez něj nemůže překročit třetinu počtu členů UINL, je složena z následujících osob:

a) členové s hlasovacím právem
- prezident
- viceprezidenti
- pokladník
- další členové Rady zvolení Shromážděním, jejichž maximální počet je omezen tak, jak je výše uvedeno.

b) členové s hlasem poradním
- předcházející prezident
- tajemník
- předsedové kontinentálních komisí
- předseda Poradní komise
- předseda komise pro mezinárodní notářskou spolupráci (CCNI), pokud tito nezastávají již některou z funkcí uvedenou pod bodem a).

Složení Rady předsednictva bude stanoveno tak, aby bylo zajištěno spravedlivé rozdělení mezi všemi kontinenty a v jejich rámci i mezi geografickými oblastmi.

Článek 15. Zasedání

15.1 Rada předsednictví zasedá nejméně třikrát ročně.
15.2 Rada se také může sejít na mimořádném zasedání bez jakýchkoli omezení, a to buď na návrh prezidenta nebo na žádost nejméně 5 členů disponujících hlasovacím právem.
15.3. Požadovaná usnášeníschopnost je dosahována většinou členů Rady předsednictví s hlasovacím právem a přijatá rozhodnutí musí získat souhlas většiny hlasujících účastníků, a to s výjimkou finančních otázek, u nichž je vyžadována dvoutřetinová většina. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas prezidenta.

Kapitola IV: Generální rada

Článek 16. Funkce

Generální rada je poradním orgánem UINL, jejím úkolem je vést politické a vědecké úvahy.

Článek 17 Kompetence

Generální rada má tyto kompetence:

a) Vydává stanoviska a doporučení, buď ze své vlastní iniciativy nebo na žádost prezidenta, Rady předsednictví nebo Shromáždění, a to o všech námětech, které

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 20

se dotýkají zájmů UINL, zvláště pak těch, jež souvisejí s programem činnosti a hlavními liniemi stanovenými Shromážděním.

b) Zkoumá buď ze své vlastní iniciativy nebo na žádost prezidenta, Rady předsednictví nebo Shromáždění veškeré otázky týkající se zájmu na udržení, posílení a rozšíření a propagace notářství latinského typu.

c) Navrhuje Radě předsednictví náměty pro projednání touto Radou nebo pro zařazení do programu jednání Shromáždění.

d) Je povinností konzultovat Generální radu ohledně přijímání nových členů.

e) Vydává povinně doporučení ke změnám Stanov nebo Jednacího řádu.

f) Připravuje výběr kandidátů na funkce prezidenta, viceprezidentů a pokladníka, jakož i dalších členů Rady předsednictví s hlasovacím právem.

g) Připravuje výběr členů a vedení kontinentálních a mezikontinentálních komisí.

h) Zřizuje pracovní skupiny, a to buď ze své vlastní iniciativy nebo na žádost Rady předsednictví anebo Shromáždění.

i) Dohlíží a koordinuje činnost komisí a pracovních skupin.

j) Dohlíží na výběr témat pro mezinárodní notářské kongresy a na organizaci a dobrý průběh vědecké přípravy těchto kongresů i na publikování jejích výsledků.

Článek 18 Složení

18.1 Počet členů Generální rady nepřekročí dvojnásobek členů UINL s tím, že každé členské notářství má právo navrhnout alespoň jednoho kandidáta. V rámci tohoto limitu lze na každém Shromáždění v průběhu funkčního období předložit příslušnou kandidaturu.

18.2 Členové Generální rady jsou voleni Shromážděním, které při svém rozhodování bere v úvahu celkový přínos notářství, která kandidáti reprezentují, pro UINL a také respektování geografické vyváženosti.

18.3 Mandát člena Generální rady je neodvolatelný po dobu dvou volebních období, a to s výhradou vzniku závažného důvodu pro odvolání. Národní notářství může následně navrhovat opakovaný mandát z jednoho období na další, kolikrát bude chtít s výhradou volby prostřednictvím Shromáždění.

18.4 Členové Shromáždění budou dbát na to, aby byli navrhováni pouze kandidáti vykonávající povolání notáře, s tím, že jejich zájem o mezinárodní činnost bude odůvodněn zapojením do aktivit UINL nebo jejich notářství.

18.5 Člen Generální rady, který se nezúčastní tří po sobě následujících zasedání Generální rady, automaticky pozbude svého členství v Radě. Shromáždění mu může nicméně se souhlasem příslušného notářství udělit titul čestného člena.

18.6 Každý člen Generální rady, který přestane definitivně vykonávat své notářské povolání, ať dobrovolně nebo z důvodu dosažení věkové hranice stanovené jeho národní legislativou, se automaticky stává čestným členem Rady, ledaže by jeho notářství rozhodlo o prodloužení jeho mandátu. Totéž platí pro každého člena Rady, který ukončí svoji činnost v UINL s tím, že zůstane nadále notářem.

18.7. Členové Rady předsednictva se po svém zvolení stávají zároveň i členy Generální rady na dobu, která bude shodná s dobou jejich mandátu člena Rady předsednictva, a to bez ohledu na maximální počet uvedený v čl. 18.1.

18.8. Bývalí prezidenti Unie jsou členové Generální rady, bez ohledu na maximální počet stanovený v čl. 18.1.

Článek 19 Povinnosti členů Generální rady a jejich notářství

19.1 Členové Generální rady nemají povinně mandát svých notářství, ale jsou povinni udržovat těsný kontakt se svými vlastními notářstvími a informovat je o činnosti vykonávané Generální radou a zároveň informovat Generální radu o hlavních obavách a přáních svých notářství.

19.2 Je povinností členských notářství, aby odpovídajícím způsobem finančně podporovala své členy v Generální radě po celou dobu jejich mandátu v této radě.

Článek 20 Zasedání

20.1 Generální radě předsedá prezident UINL, a to za pomoci tajemníka a administrativního sekretariátu.

20.2 Generální rada se schází na pravidelném zasedání 2x ročně, první zasedání se koná na začátku druhého čtvrtletí, a to spolu se zasedáním Rady předsednictví a druhé se koná den před konáním Shromáždění;

20.3 Generální rada se schází k mimořádnému zasedání z iniciativy prezidenta UINL, z iniciativy Shromáždění nebo na požádání třetiny svých členů.

20.4 Program jednání jejích zasedání je připravován prezidentem ve spolupráci s Radou předsednictví.

Článek 21 Postup hlasování

21.1 Rozhodnutí Generální rady jsou přijímána prostou většinou a pro usnášeníschopnost je vyžadována přítomnost jedné třetiny členů Rady. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas prezidenta.

21.2 Hlasovací právo nelze delegovat.

Kapitola V.: Revizní komise

Článek 22 Funkce, složení a kompetence

22.1. Hlavním úkolem revizní komise je prověřování finančního stavu UINL a jejích organizačních složek a vyjadřování názoru k tomuto stavu.

22.2 Revizní komise se skládá ze tří členů, z nichž jeden je ve funkci předsedy a je volen Shromážděním členů z kandidátů, kteří nepatří ani k Radě předsednictví ani ke Generální radě, ale jsou navrženi členy.

22.3 Členové Revizní komise jsou voleni na jedno období. Mohou být znovu zvoleni.

22.4 Tento orgán zpracuje pro Shromáždění členů písemnou účetní zprávu o uplynulém účetní období a také o podloženosti realizovaných výdajů, založenou na auditu náležitě provedeném některým expertem v této oblasti, jehož služeb Revizní komise použije.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 21

HLAVA III – VEDOUCÍ PŘEDSTAVITELÉ UINL

Článek 23 Výčet
Kromě prezidenta jsou hlavními představiteli UINL viceprezidenti, pokladník a tajemník.

Článek 24 Funkce a pravomoci

24.1 VICEPREZIDENTI

24.1.1 Viceprezidenti vykonávají výkonné funkce v rámci svých příslušných územních oblastí, podporují prezidenta a plní úkoly, které na ně delegovala Rada předsednictví s tím, že každá níže uvedená zóna bude mít svého viceprezidenta:
- Afrika
- Severní Amerika, Střední Amerika a Karibská oblast
- Jižní Amerika
- Asie a Oceánie
- Evropa

V mezích možností budou viceprezidenti zároveň i předsedy svých kontinentálních komisí ve své příslušné zóně. Viceprezident a předseda příslušné kontinentální komise musí úzce navzájem koordinovat svou činnost a viceprezident je povinen účastnit se zasedání příslušné komise.

24.1.2 Viceprezidenti mají především povinnost umožňovat vzájemný tok informací mezi UINL a notářstvími spadajícími do jejich oblasti tak, aby vzájemně znaly své hlavní potřeby.

24.2 POKLADNÍK
Pokladník odpovídá za konsolidované řízení účetnictví, za uskutečňování nařízení která je nutno provádět, za dohled nad pohybem fondů a za předkládání periodických zpráv/výkazů a také ročních závěrek a rozpočtů.

24.3 TAJEMNÍK
Tajemník odpovídá za řízení administrativní oblasti a také za sledování vnějších vztahů.

Článek 25. Navržení kandidátů na funkci prezidenta, viceprezidentů, pokladníka a tajemníka

25.1 S výhradou suverénní pravomoci Shromáždění členských notářství, připraví Generální rada výběr jednoho nebo více kandidátů na funkci prezidenta, viceprezidentů a pokladníka UINL.

25.2 Kandidát/ti musí být činným/i notářem/i, předběžně získat podporu svého notářství, a pokud nejsou členy Generální rady, odůvodnit svůj zájem o mezinárodní činnost svým zapojením do činnosti UINL nebo svého notářství.

25.3. S výjimkou mimořádných okolností, nemůže prezident pocházet ze stejného kontinentu jako prezident předchozí, aby tak bylo možné podpořit střídání mezi jednotlivými kontinenty.

25.4 Generální rada během svého posledního řádného zasedání za volební období navrhne kandidáta/ty, který/ří získal/i dvoutřetinovou většinu všech přítomných členů Rady, pro každého kandidáta se zorganizuje jedno volební kolo. Jestliže není dosaženo této většiny, je uspořádáno druhé volební kolo, během něhož volba s více než polovinou hlasů přítomných členů Rady postačuje k navržení do funkce.

25.5 Tajemník je volen Shromážděním na návrh prezidenta a přednostně by měl pocházet ze stejného notářství jako prezident anebo z notářství ve stejné geografické zóně.

Článek 26. Volba prezidenta, viceprezidentů a pokladníka

26.1 Všechny navržené kandidatury jsou předkládány k hlasování Shromáždění.

26.2 Ke svému zvolení musí kandidát získat souhlas většiny členů v prvním nebo druhém kole hlasování. Pokud není dosaženo této většiny po druhém hlasovacím kole, pak ke zvolení postačí, aby ve třetím kole bylo dosaženo počtu poloviny hlasů k hlasování oprávněných přítomných členů Shromáždění; jestliže i poté zůstávají dva kandidáti na jeden z příslušných postů, pak je za zvoleného považován ten z nich, který získá nejvíce hlasů v následujícím kole.

Článek 27. Délka trvání mandátu
Mandát prezidenta a tajemníka UINL bude trvat pouze jedno funkční období, zatímco mandát viceprezidentů a pokladníka lze prodloužit o jedno další funkční období.

Článek 28. Uvolněná funkce

28. 1 V případě úmrtí, demise nebo trvalé neschopnosti vykonávat svou funkci, nahradí prezidenta viceprezident pocházející z téže zóny jako prezident, a bude pak vykonávat jeho funkci až do konce mandátu svého předchůdce, zatímco viceprezident a pokladník budou nahrazeni dle uvážení prezidenta členem Generální rady pocházejícím ze stejné zóny, a to s výhradou ratifikace prostřednictvím Shromáždění na jeho příštím zasedání.

28.2 V případě úmrtí, demise nebo stálé překážky tajemníka, vybírá Prezident nástupce podle kriterií uvedených v článku 25.5 s výhradou ratifikace na příštím zasedání Shromáždění.

HLAVA IV: MEZINÁRODNÍ KONGRES NOTÁŘSTVÍ

Článek 29. Charakter a periodicita

29.1 Mezinárodní kongres notářství má za cíl:
a) na vysoce vědecké úrovni prostudovat témata právního charakteru, na nichž má notářství přímo či nepřímo zájem.
b) poskytnout diskusní fórum a výměnu zkušeností notářstvím a členům této profese.
c) Umožnit, aby společnost poznala instituci notářství, její úlohu a zkušenosti v oblasti právní, politické a sociální.

29.2 Koná se vždy po třech letech, a to v průběhu posledních čtyř měsíců příslušného funkčního období.

HLAVA V: RŮZNÁ USTANOVENÍ

Článek 30. Funkční období

30.1 Funkční období je tříleté.

30.2 Účetní rok probíhá od prvního ledna do jednatřicátého prosince

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 22

30.3 Trvání mandátu kterékoli osoby zvolené nebo vybrané k výkonu statutární funkce je rovno funkčnímu období UINL, nebude-li výslovně v těchto stanovách uvedeno jinak.

Článek 31. Referenční text
Referenční text stanov představuje francouzská verze stanov.

PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

Všichni současní členové Stálé rady se stanou členy Generální rady a dají svůj mandát k dispozici svým notářstvím k termínu příštího funkčního období, tj. k 31. 12. 2010, přičemž dotyčná notářství svobodně rozhodnou, zda je znovu navrhnou do funkce člena Generální rady, a to s výjimkou členů Generální rady zvolených během Generálního shromáždění v roce 2007, kteří v každém případě zůstanou ve funkci do 31. prosince 2013.

Současní členové Stálé rady zvolení v průběhu předchozích funkčních období, kteří nebudou převáděni a přitom neukončili období svého mandátu tak, jak bylo uvedeno v předchozích Stanovách, budou považováni za náhradní členy Generální rady pro zbývající období do doby uplynutí jejich mandátu. Tato doba však nesmí překročit termín 31. prosince 2016, kdy se stanou čestnými členy Rady s právem účastnit se zasedání Generální rady, nebo Shromáždění, pokud si tak budou přát.
Náhradní členové Generální rady budou mít toto poslání:
- pomáhat výkonným členům Generální rady ze svých příslušných notářství;
- nahrazovat je v případě absence a požadavku na hlasování;
- využívat svých zkušeností a znalostí a dávat je k dispozici v případě potřeby pracovním skupinám.

ÚČINNOST
Tyto Stanovy nabývají účinnosti okamžitě po schválení Shromážděním členských notářství.

XIX. středoevropské notářské kolokvium v Keszthely

*Jaroslava Krejčová, JUDr. Karel Wawerka**

Středoevropské notářské kolokvium pořádané každoročně Maďarskou notářskou komorou již od roku 1989 původně v lázeňském městečku Keszthely u Balatonu a později mnohokrát v hlavním městě Budapešti se letos opět vrátilo do místa svého zrodu – do města Keszthely, kde se nachází krásný zámek šlechtického rodu Festetics. Vedle bohaté účasti ze strany maďarských notářů, z jejichž vystupování bylo jednoznačně jasné, jak si své účasti na kolokviu váží, byli přítomni rovněž zástupci chorvatských, rakouských, belgických, českých a slovenských notářů.

Jednání uvedl nový prezident Maďarské notářské komory dr. Adam Tóth, který i navzdory svému nízkému věku požívá u svých kolegů značné autority. Základním tématem kolokvia se letos stalo postavení evropských notářství v Evropské unii a notářská listina jako veřejná listina, která se stává uznání schopnou a vykonatelnou ve všech zemích Evropské unie.

Jménem ministra spravedlnosti Maďarské republiky dr. Alberta Takácse, který nad jednáním převzal záštitu, samotného jednání se však osobně nemohl zúčastnit, vystoupila státní sekretářka dr. Judit Fazekas. Připomněla, že maďarští notáři zahájili po zrušení maďarského státního notářství svou činnost dne 1. 1. 1992, tedy o rok dříve než u nás, a že za více než 15 let své praxe hrají maďarští notáři významnou roli při zajišťování zákonnosti v civilním a obchodním právu uvnitř republiky i při obchodních vztazích přes hranice Maďarska. K hlavnímu tématu kolokvia dr. Fazekas uvedla, že otázka, kterou představuje především právní problematika evropské vykonatelné listiny, je předmětem právní úpravy v rámci novelizace maďarského občanského zákoníku, jehož návrh by měl být do konce roku 2008 schválen parlamentem a v platnost by měl vstoupit od 1. 1. 2010.

Maďarský řečník prof. dr. Miklós Kengyel ve své přednášce rekapituloval historický vývoj Evropské unie a problematiku uznání a výkonu cizích rozhodnutí. Referoval o jednotlivých historických právních instrumentech Evropské unie směřujících k uznání rozhodnutí a listin členských států unie, a to včetně nařízení Brusel I a Brusel II vydávaných už v devadesátých letech minulého století.

Poté následovalo tematicky obdobné vystoupení prof. dr. Marco de Cristofara z univerzity v Padově v Itálii, který se rovněž zabýval mezinárodním uznáváním listin a vykonatelností pohledávek v evropských občanskoprávních věcech. Poukázal na rozdíl mezi právní úpravou ve Spojených státech amerických a v Evropě v tomto směru. Zatímco ve vztazích mezi jednotlivými americkými státy platí zásada, že listina či rozhodnutí vydané v jednom americkém státě se v ostatních státech v rámci USA buď bez dalšího uzná jako celek, či nikoli, v Evropě je k uznání listiny či rozhodnutí jiného evropského státu zapotřebí doložka o vykonatelnosti.

Jako příklad rozdílné právní úpravy pro formální náležitosti listiny v jednotlivých zemích Evropské unie uvedl dr. Cristofar ověřování listiny notářem, který buď ověřuje obsah listiny, anebo jen skutečnost, že před ním určité osoby listinu podepsaly. Překlad listiny se v zásadě nevyžaduje, pokud na něm netrvá soudce, jiný orgán nebo cizí stát. Cizí listina opatřená doložkou vykonatelnosti ve státě původu je vykonatelná stejně jako listina domácí.

Francouzský notář dr. Martial Feurer, notář ve Štrasburku, ve svém vystoupení, jehož předmětem bylo uznání a vykonatelnost zahraničních listin v Itálii a Francii, uvedl svou přednášku popisem standardní situace, kdy se do notářské kanceláře ve Francii dostaví účastník a předloží listinu vyhotovenou notářem v jiné evropské zemi. Co na to francouzský notář? Bude si chtít zjistit a ověřit původ listiny? Co vyžaduje francouzské právo pro akceptaci cizí listiny? To v zásadě rozlišuje průkaznost a vykonatelnost listiny. Za průkaznou lze považovat listinu s ověřeným podpisem v zemi původu. K vykonatelnosti takové listiny v jiné zemi je však zapotřebí soudní doložky vykonatelnosti.

* Jaroslava Krejčová je notářkou v Táboře, JUDr. Karel Wawerka je notářem v Praze.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 23

Osvěžujícím příspěvkem se stala přednáška dr. Roberta Turnera, univerzitního profesora z Londýna. Zabýval se nezáviděníhodnou situací anglických notářů. Podle jeho názoru je postavení notáře v kontinentální Evropě výlučné, neboť notářský zápis platí všude před soudem mimo Anglii jako nevyvratitelný listinný důkaz. On sám se již 30 let marně snaží, aby postavení notářů (scriveners) v Anglii bylo srovnatelné s postavením notářů ve zbytku Evropy zejména v tom, aby listina vyhotovená anglickým notářem byla považována za listinný důkaz před soudem. Situace je však ve Velké Británii taková, že anglický soud sice uzná jako důkaz listinu vydanou cizím (nikoli anglickým) notářem, na druhé straně však listinu vydanou anglickým notářem za důkaz neuzná.

I společenská stránka kolokvia byla dobře organizována. Zahrnovala koncert, výstavu či závěrečné společenské setkání. Z kolokvia jsme si odnesli dojem, že maďarským notářům se v zásadě daří dobře a že úspěšně plní své společenské poslání.

ZE ŽIVOTA KRAJSKÝCH KOMOR

O panelové diskusi pořádané Notářskou komorou pro hl. m. Prahu

Dne 21. 11. 2007 pořádala Notářská komora pro hl. m. Prahu panelovou diskusi na téma dědické řízení. Účastnili se jí notáři a notářští kandidáti z obvodu Notářské komory pro hl. m. Prahu a soudci z Obvodních soudů pro Prahu 1 až 10. Přednášejícím a autorem níže prezentovaných názorů byl předseda senátu Městského soudu v Praze pan JUDr. Ladislav Muzikář.

Panelová diskuse byla rozčleněna do osmi kapitol.

I. Panelová diskuse se nejprve věnovala sjednocení právního náhledu na přiznání odměny znalci v případech, kdy znalec ustanovený podle ustanovení § 127 OSŘ nepředloží řádné vyúčtované odměny.

Nepředloží-li znalec vyúčtování nebo předloží vyúčtování neúplné, není to důvodem pro odepření odměny, byl-li znalecký posudek podán. Znalečné pak soud musí určit podle hledisek § 25 vyhlášky č. 37/1967 Sb. na základě vlastní úvahy. Při rozhodování o odměně je třeba postupovat podle § 25 vyhlášky č. 37/1967 Sb., zejména zvažovat přiměřenost účtované výše znalecké odměny z hledisek uvedených v § 25 odst. 2 vyhlášky. Vyúčtování znalečného má být konkrétní (rozpis jednotlivých prací včetně počtu hodin, které jim znalec věnoval, s různými hodinovými sazbami podle náročnosti příslušné práce ve smyslu § 16 vyhlášky – v rozmezí 100 Kč až 350 Kč; hotové výdaje je nutno vyúčtovat).

Bylo-li znalečné zcela nebo zčásti placeno z rozpočtových prostředků soudu, je třeba rozhodnout v usnesení o dědictví o povinnosti účastníků nahradit tyto náklady (§ 148, § 151 OSŘ). Po právní moci usnesení o dědictví již nelze účastníkům tuto povinnost ukládat (viz sp. zn. I. ÚS 672/2003).

Odpověď na tuto otázku byla spojena s upozorněním na časté chyby při opatřování znaleckých posudků a odměňování soudních znalců:

- Při ustanovování znalců (tlumočníků) a rozhodování o odměnách je nutné postupovat podle zákona č. 36/1967 Sb. a vyhlášky č. 37/1967 Sb.
- Je třeba odlišovat důkaz znaleckým posudkem (tj. důkaz posudkem soudního znalce ustanoveného dle § 127 OSŘ) od důkazu tzv. expertizou, tj. posudkem, který byl vyhotoven na objednávku některého z účastníků a který lze v řízení využít jen jako listinný důkaz. Rozdíl se projeví zejména při zpochybnění těchto posudků. Posudek předložený některým z účastníků nemá charakter důkazu znaleckým posudkem, proto je zásadně třeba při jeho zpochybnění provést důkaz znaleckým posudkem ve smyslu § 127 OSŘ. Naproti tomu zpochybnění znaleckého posudku ustanoveného soudního znalce nemusí nutně vést k ustanovení znalce dalšího, dojde-li soud (např. po dodatečném výslechu znalce) k závěru, že námitky účastníka nejsou důvodné.
- Účastníku nelze ukládat pořádkovou pokutu za to, že nepředložil posudek. Předložení posudku není jeho povinností a nelze mu to ani závazně uložit. Je-li pro řízení znalecký posudek třeba (posuzuje se otázka, která vyžaduje odborné znalosti), soud může sám znalce ustanovit dle § 127 OSŘ.

Pořádkovou pokutu lze však účastníkům uložit za neposkytnutí potřebné součinnosti ustanovenému znalci, neboť tím hrubě ztěžují průběh řízení.

- další části panelové diskuse byly označeny obsahové náležitosti rozhodnutí soudu o ustanovení znalce:
- správné vymezení úkolu (jde-li o znalecký posudek o ceně, uložit znalci, aby stanovil cenu obvyklou),
- stanovení lhůty k podání znaleckého posudku,
- vyžádání potřebného počtu vyhotovení znaleckého posudku (každý z účastníků by měl mít před jednáním k dispozici vyhotovení znaleckého posudku),
- připomenutí povinnosti podat s posudkem řádné vyúčtování,
- stanovení povinnosti vyrozumět předem o době provedení úkonu všechny účastníky, případně jejich zástupce,
- uložení povinností účastníkům, případně třetím osobám (musí být reálné – např. povinnost umožnit přístup nelze ukládat tomu, kdo sám do objektu přístup nemá, ale pouze tomu, kdo může objekt zpřístupnit – např. spoluužívateli bytu, spoluvlastníkovi nemovitosti, který ji celou užívá; ukládá se především povinnost poskytnout znalci součinnost, ale je nezbytné zajistit, aby se úkonu mohli zúčastnit všichni účastníci, případně jejich zástupci, tzn. že osobě, která může objekt zpřístupnit, je třeba uložit, aby umožnila přístup nejen znalci, ale i ostatním účastníkům a jejich zástupcům (jinak hrozí zpochybňování posudku těmi, kteří nemohli být úkonu přítomni),
- uložení povinnosti účastníků složit zálohu na náklady znaleckého posudku (pokud se tak nestalo, soud uhradil znalečné z rozpočtových prostředků a v rozhodnutí o dědictví byl opomenut výrok dle § 148 OSŘ o po-

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 24

vinnosti účastníků nahradit státu tyto náklady, není již možné úhradu těchto nákladů účastníkům uložit – viz sp. zn. I. ÚS 672/2003).

Dále bylo konstatováno, že pořádkovou pokutu při nedodání posudku ve stanovené lhůtě lze uložit:

- ustanovenému znalci, nedodá-li posudek ve stanovené lhůtě ani v této lhůtě neupozorní na skutečnosti, které mu v podání znaleckého posudku brání (např. na to, že účastník neposkytl součinnost),
- účastníku, který nesplněním povinnosti poskytnout součinnost znemožnil včasné podání znaleckého posudku (např. neumožnil přístup k nemovitosti).

Za nekvalitní znalecký posudek může být znalci snížena, případně i zcela odepřena znalecká odměna (§ 27 vyhlášky č. 37/1967 Sb.).

Soud se při přezkoumávání znaleckých posudků ustanovených soudních znalců dodržuje tyto zásady:

- námitky účastníků musí být konkrétní,
- námitky, které nevyžadují odborné znalosti, může přezkoumat soud sám (např. namítané chyby v počtech, použití nesprávného předpisu, otázky právní povahy – např. zda má být do ocenění zařazena stavba, o které někdo z účastníků tvrdí, že zůstaviteli nepatřila apod.),
- knámitkám, které se týkají odborného posouzení, by se měl především vyjádřit znalec, který znalecký posudek podával; nespokojí-li se účastníci jeho vysvětlením, nezbude než ustanovit revizního znalce; dojde-li však revizní znalec k přibližně stejným závěrům, bude namístě, aby náklady revizního posudku nesl pouze ten účastník, který vyvolal revizní posudek (na to by měl být upozorněn).

II. Dále se panelová diskuse věnovala otázce, zda se mají práva a povinnosti z leasingové smlouvy zařazovat do společného jmění manželů či dědictví?

Otázkou leasingu, případně leasingu a společného jmění manželů se zabýval Nejvyšší soud ČR např. v rozsudcích sp. zn. 22 Cdo 261/2001, 30 Cdo 2051/2001, 30 Cdo 2033/2002, 22 Cdo 2545/2003, 22 Cdo 2296/2004, 22 Cdo 2903/2005. Ve všech rozhodnutích je konstatováno, že leasingová smlouva není v právu jako samostatný smluvní typ upravena, jde o tzv. nepojmenovanou smlouvu ve smyslu § 51 ObčZ. Na závazky z této smlouvy je třeba použít ustanovení zákona, která upravují závazky jim nejbližší, pokud samotná smlouva nestanoví jinak (§ 491 odst. 2 ObčZ). Základními druhy leasingu jsou leasing finanční (cílem je konečný převod vlastnictví k předmětu leasingu, jde tedy o kombinaci smlouvy nájemní a kupní) a leasing operativní (obvykle nezakládá právo na následné odkoupení věci). V případě finančního leasingu nejde o čistou nájemní smlouvu. Práva a povinnosti účastníků se řídí především ustanoveními leasingové smlouvy.

Uvedená rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR se zabývala:

- převodem předmětu leasingu v průběhu trvání leasingové smlouvy (věc sp. zn. 30 Cdo 2033/2002), se závěrem, že v souzené věci obsah leasingové smlouvy takový převod neumožňoval a mohlo by k němu dojít jen na základě změny leasingové smlouvy se souhlasem všech účastníků smlouvy,
- dopadem leasingové smlouvy, uzavřené jedním z manželů jako podnikatelem, s leasingovými splátkami za trvání manželství ze společných prostředků, na vypořádání SJM (rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2545/2003, 22 Cdo 2296/2004, 22 Cdo 2903/2005 a další), se závěrem, že leasing se odrazí v ceně podniku, a podnikající manžel bude povinen nahradit do SJM částku, která by se rovnala rozdílu mezi aktivy a pasivy podniku ke dni zániku SJM.

Na otázku, jak postupovat v dědickém řízení, nelze dát jednoznačnou odpověď. Bude vždy záležet na konkrétním obsahu leasingové smlouvy (viz shora), tj. na tom, jaká práva a povinnosti příslušely zůstaviteli v době úmrtí. Leasingová smlouva však nemůže svým obsahem modifikovat kogentní ustanovení dědického práva. V úvahu by mohlo přicházet přihlédnutí k právu na odkoupení předmětu leasingu především tam, kde leasingovým nájemcem byl žijící manžel (který jako účastník leasingové smlouvy v této smlouvě pokračuje), pokud leasingové splátky byly hrazeny za života zůstavitele ze společných prostředků.

III. Zařazení obchodního podílu v obchodní společnosti do aktiv dědictví a do společného jmění manželů.

Bylo poukázáno na judikaturu Nejvyššího soudu ČR: rozsudky sp. zn. 22 Cdo 700/2004, 22 Cdo 1781/2004, 22 Cdo 103/2005. Podle rozsudku sp. zn. 22 Cdo 700/2004 je s obchodním podílem spjata majetková hodnota, která může být předmětem občanskoprávních vztahů; jestliže jeden z manželů nabude za trvání manželství a z prostředků patřících do společného jmění manželů obchodní podíl, stává se tím získaný majetek (hodnota takového podílu) ze zákona součástí společného jmění manželů [§ 143 odst. 1 písm. a) ObčZ]; ustanovení § 143 odst. 2 ObčZ pouze odlišuje právní postavení manžela – společníka obchodní společnosti od právního postavení druhého manžela, který se společníkem nestal. Podle rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1781/2004 a 22 Cdo 103/2005 se stává součástí společného jmění manželů přímo obchodní podíl, který však musí být při vypořádání přikázán manželovi, který byl společníkem.

Otázka uzavřena s tím, že cílem je pouze majetkové vypořádání mezi manželi (mezi dědictvím a pozůstalým manželem), tak, aby manželovi, který nebyl společníkem, se dostalo odpovídající náhrady za tento majetek (tj. z majetkové hodnoty obchodního podílu). Obchodní podíl musí zůstat tomu z manželů, který byl společníkem (resp. patří do aktiv dědictví, byl-li společníkem zůstavitel).

IV. Vypořádání majetkových autorských práv v dědickém řízení.

Autorský zákon č. 121/2000 Sb. na rozdíl od dřívější úpravy výslovně odlišuje osobnostní práva (§ 11), která smrtí autora zanikají (§ 11 odst. 4) a práva majetková (§ 12 až § 23, § 24 a § 25), která jsou předmětem dědictví (§ 26). Na rozdíl od dřívější úpravy se počítá i s přechodem těchto práv na stát, je-li dědicem nebo mu majetková práva připadnou (podle § 462 ObčZ); za stát vykonává autorská majetková práva svým jménem Státní fond kultury České republiky, a pokud jde o díla audiovizuální, Státní fond České republiky pro podporu a rozvoj české kinematografie (§ 26 odst. 2).

Tzv. hmotné substráty autorských děl (např. obrazy, sochy) je třeba ocenit obvyklou cenou a zařadit do aktiv dědictví.

V. Promlčení investice jiné osoby do zůstavitelových nemovitostí

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 25

Investice bez zvláštního ujednání je třeba posuzovat jako plnění bez právního důvodu, tj. bezdůvodné obohacení vlastníka (vlastníků) nemovitosti (§ 451 odst. 2 ObčZ).

Právo se promlčuje ve lhůtě dle § 107 ObčZ. Počátek subjektivní lhůty (tj. kdy se oprávněný dozví, že k bezdůvodnému obohacení došlo) je dán již uskutečněním investice bez právního důvodu.

Mezi některými osobami (zákonní zástupci a zastoupené osoby, manželé) však promlčení nepočíná ani neběží (§ 114 ObčZ).

VI. K otázce záměny účastníků při dodatečném projednání dědictví oproti původnímu řízení.

Při dodatečném projednání dědictví účastníky řízení pouze ti dědici, kteří jimi byli v původním řízení, popřípadě jejich právní nástupci (viz SJ 131/2004).

Bylo by zřejmě namístě jednat při dodatečném projednání i se závětním dědicem ze závěti, jejíž stav a obsah byl zjištěn již v původním řízení, jestliže s ním nebylo jednáno jen proto, že v původním řízení se mělo za to, že majetek, který měl nabýt, zůstavitel nezanechal a nyní je tento majetek předmětem dodatečného projednání.

VII. Jak rozhodnout o výši odměny ustanoveného správce dědictví, když byl v průběhu řízení zproštěn funkce, k tomuto okamžiku není známa cena spravovaného majetku a nadále majetek spravuje jiný správce?

O odměně správce dědictví se rozhoduje až po skončení dědického řízení (viz § 480c odst. 2 poslední věta, § 480b odst. 3 ObčZ), i když jde o správce, který byl zproštěn funkce v průběhu řízení. Není vyloučeno na žádost správce uložit dědicům, aby zaplatili správci zálohu (§ 480c odst. 3 ObčZ).

VIII. Bylo-li notářským zápisem zúženo společné jmění manželů, má soudní komisař povinnost poučovat dědice o jejich právu uplatňovat náhradovou pohledávku? V jaké výši by se pohledávka (např. jedná-li se o nemovitost) zařazovala – podle ceny ke dni úmrtí nebo ke dni zúžení společného jmění manželů?

Poučovací povinnost se obecně řídí ustanovením § 5 OSŘ, které se týká procesních práv. Není úkolem soudního komisaře dávat účastníkům konkrétní návod k uplatňování jejich hmotných práv. Může nepochybně poskytnout obecné poučení o zásadách při vypořádání SJM uvedených v § 149 ObčZ.

Lze-li z notářského zápisu dovodit, že se zúžením již nemá být spojováno další vypořádání (tj. že notářským zápisem již k vypořádání ohledně tohoto majetku došlo), není náhradová pohledávka na místě.

Případná náhradová pohledávka se váže k okamžiku zúžení společného jmění manželů – podle § 149 odst. 2 ObčZ by se jednalo o náhradu toho, „co ze společného majetku bylo vynaloženo na majetek jednoho z manželů“, tj. toho, co přestalo být předmětem společného jmění manželů a stalo se v důsledku zúžení společného jmění manželů vlastnictvím jednoho z manželů. Rozhodná bude výše v době tohoto vynaložení, tj. v době, ke které se např. jeden z manželů stal vlastníkem nemovitosti, která byla do té doby v SJM. Pokud by však ještě po zúžení byly vynakládány společné prostředky na tento oddělený majetek jednoho manžela, byl by povinen tyto prostředky nahradit jako investice ze společného majetku na svůj výlučný majetek.

SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

Ochrana oprávněného dědice

I. Převede-li nepravý dědic věc patřící do dědictví na další osobu, musí oprávněnému dědici za tuto věc poskytnout peněžitou náhradu, a to ve výši ceny, za níž by danou věc bylo možné prodat v době, kdy je na místo vydání věci náhrada poskytována (rozhoduje-li o vydání dědictví, resp. o poskytnutí peněžité náhrady soud, vychází ze stavu ke dni rozhodnutí o žalobě).

II. Pokud by cena, kterou neoprávněný dědic při úplatném převodu za věc patřící do dědictví získal, byla vyšší než cena za níž by tuto věc bylo možné prodat v době, kdy je náhrada poskytována, bylo by povinností neoprávněného dědice tento rozdíl vydat (zaplatit) oprávněnému dědici pouze v případě, že věděl nebo mohl vědět, že oprávněným dědicem je někdo jiný (srov. § 485 odst. 2 věta druhá ObčZ).

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 21 Cdo 2567/2005

Z odůvodnění: Žalobou podanou u obvodního soudu dne 9. 4. 2003 (změněnou se souhlasem soudu) se žalobkyně domáhala určení, že „je vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu P. pro obec P. a katastrální území H. na listu vlastnictví č. 441, a to pozemku parc. č. 2346 – pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Evidence nemovitostí (EN) a garáže bez čísla popisného a bez čísla evidenčního na stavební parcele parc. č. 2347/2“; že žalovaný je tyto nemovitosti „povinen do patnácti dnů od právní moci rozsudku vyklidit a vyklizené žalobkyni předat“; že žalovaný „je povinen jí zaplatit 605 600 Kč s 3% úrokem z prodlení od 9. dubna 2003 do zaplacení“. Uvedla, že „je neteří F.T., zemřelého dne 16. 12. 1998 bez zanechání závěti“; že „je jediným dítětem J.T., který zemřel 5. 5. 1945 a který byl jediným sourozencem F.T.“; že je „oprávněným dědicem ze zákona, a to podle § 475 odst. 2 ObčZ, po F.T.“; že „nebyla účastníkem dědického řízení po F.T.“, a proto se domáhá „vydání dědictví podle § 485 ObčZ“, resp. „poskytnutí peněžité náhrady u věcí, které již nejsou ve vlastnictví žalovaného“; že „cena 600 000 Kč se v podstatě přibližuje ceně, za niž byly nemovitosti oceněny v rámci dědického řízení“; že „pokud jde o movité věci, domáhá se peněžité náhrady toliko za osobní automobil“; že „částka 5 600 Kč je cena vozidla VAZ 21011“.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 26

Podáním ze dne 12. 1. 2004 (doplněným podáním ze dne 1. 3. 2004) žalovaný navrhl, aby mu bylo uloženo „vydat žalobkyni nemovitost zapsanou na listu vlastnictví č. 441 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu P. pro katastrální území H., pozemek parc. č. 2346 o výměře 22 m²“, a „zaplatit žalobkyni peněžní náhradu ve výši 382 800 Kč“; a aby žalobkyni bylo uloženo zaplatit žalovanému „náklady spojené s realizací dědictví v celkové výši 67 607 Kč s 3% úrokem z prodlení od 9. 4. 2003 do zaplacení“. Uvedl, že „má jako nepravý dědic právo, aby mu oprávněný dědic – žalobkyně nahradila náklady, které na majetek z dědictví vynaložil“.

Rozsudkem ze dne 20. 12. 2004, č. j. 54 C 58/2003-149, obvodní soud určil, že „žalobkyně je vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu P., pro obec a k. ú. H., na LV č. 441, a to pozemku parc. č. 2346 – pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ evidence nemovitostí a garáže bez čísla popisného a bez čísla evidenčního na stavební parcele parc. č. 2347/2“ (výrok I.); že popsané nemovitosti je žalovaný „povinen vyklidit a vyklizené žalobkyni odevzdat“ (výrok II.); že žalovaný „je povinen zaplatit žalobkyni částku 452 800 Kč spolu s 3% úrokem z prodlení z této částky od 9. 4. 2003 do zaplacení“ (výrok III.); současně žalobu „ohledně 152 800 Kč spolu s 3% úrokem z prodlení z této částky od 9. 4. 2003 do zaplacení“ zamítl (výrok IV.) a rozhodl, že žalobkyně „je povinna zaplatit žalovanému částku 35 057 Kč spolu s 2% úrokem z prodlení od 12. 1. 2004 do zaplacení“ (výrok V.); dále zamítl „vzájemný návrh žalovaného ohledně částky 32 550 Kč spolu s 3% úrokem z prodlení z této částky od 9. 4. 2003 do zaplacení a spolu s 3% úrokem z prodlení z částky 35 057 Kč za období od 9. 4. 2003 do 11. 1. 2004 a spolu s dalším 1% úrokem z prodlení z částky 35 057 Kč od 12. 1. 2004 do zaplacení“ (výrok VI.); rozhodl, že žalobkyni se právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává (výrok VII.), že žalobkyně je povinna zaplatit „státu“ na nákladech řízení částku 1 640 Kč a na soudním poplatku částku 1 406,50 Kč na účet obvodního soudu (výrok VIII.) a že „stát“ nemá ve vztahu k žalovanému právo na náhradu nákladů řízení (výrok IX.). Vycházel ze závěru, že „žalobkyně je dcerou J. T., zemř. 5. 5. 1945, který byl bratrem F. T., zemř. 16. 12. 1998, tj. je neteří F. T.“; že „žalobkyně nebyla účastníkem dědického řízení po F. T.“; že „dědictví po F. T. nabyl stát do svého vlastnictví s tím, že odpovídá za pasiva dědictví ve výši 4 125 Kč (náklady pohřbu)“; že „poté žalovaný prodal kupní smlouvou ze dne 1. 2. 2002 předmětné nemovitosti nabyté dědictvím po F. T. panu M. C. za sjednanou kupní cenu ve výši 380 000 Kč“; že „vlastníkem pozemku ve zjednodušené evidenci parc. č. 2346 a garáže na parcele parc. č. 2347/2, které nebyly ve smlouvě uvedeny, je dosud žalovaný“; že „odpovídající objektivní hodnota prodaných nemovitostí činí 450 000 Kč“; že „objektivní hodnota prodaného vozidla činí ke dni jeho prodeje 2 800 Kč“; že „žalovaný uplatnil vzájemným návrhem náklady zůstavitelova pohřbu ve výši 4 125 Kč, náklady dědického řízení (znalecké posudky ve výši 5 950 Kč, 480 Kč a 2 592 Kč)“; že „tyto náklady by žalobkyně musela vynaložit sama, pokud by byla účastníkem dědického řízení“; že žalovaný „má také právo na náhradu nákladů, které vynaložil na zpřístupnění a úklid nemovitosti (19 700 Kč, 1 460 Kč a 750 Kč)“; že „náklady ve výši 31 500 Kč, které byly uhrazeny realitní kanceláři H. spol. s r. o. za zprostředkování prodeje nemovitostí, a dále částka 1 050 Kč za aktualizaci znaleckého posudku, za účelem zjištění aktuální ceny automobilu, nepředstavují náklady vynaložené přímo na majetek z dědictví, nýbrž související s realizací získaného majetku“; že „vhledem k tomu, že žalovaný svůj nárok uplatnil poprvé dne 12. 1. 2004, je možné přiznat úrok z prodlení nejdříve od podání vzájemného návrhu“.

K odvolání účastníků městský soud rozsudkem ze dne 3. 6. 2005, č. j. 18 Co 129/2005-169, změnil rozsudek soudu prvního stupně „ve vyhovujícím výroku o věci samé o povinnosti žalovaného zaplatit žalobkyni částku 452 800 Kč s příslušenstvím (ad III.)“ tak, že „žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni 380 000 Kč s 3% úrokem z prodlení z této částky od 9. 4. 2003 do zaplacení“, a „co do dalších 72 800 Kč s příslušenstvím“ žalobu zamítl; změnil rozsudek soudu prvního stupně „v zamítavém výroku o věci samé o vzájemném návrhu žalovaného (ad VI.) jen tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému 32 550 Kč s 2% úrokem z prodlení z této částky od 12. 1. 2004 do zaplacení“; rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů a že žalobkyně je povinna zaplatit „státu“ na náhradě nákladů řízení 3 254 Kč a na soudním poplatku 2 710 Kč na účet obvodního soudu. Dospěl k závěru, že „výši bezdůvodného obohacení státu bylo třeba stanovit jako cenu, kterou mohl stát v daném místě a čase dosáhnout“; že „nelze dovodit, že stát mohl získat za prodané nemovitosti více“ a že „cena 380 000 Kč je proto částkou, kterou je stát povinen žalobkyni jako bezdůvodné obohacení zaplatit“; že „stát má nárok i na úhradu nákladů zaplacených realitní kanceláři za prodej předmětných nemovitostí, a to ve výši zjištěné z provedeného důkazu – proplacené faktury realitní kanceláři H., s. r. o.“, neboť „smluvní odměna pro realitní kancelář, která byla stanovena na 5% z ceny prodaných nemovitostí, nejméně však na částku 30 000 Kč, je odměnou přiměřenou“; že „proti výši nákladů státu vynaložených na aktualizaci znaleckého posudku, na základě kterého byl prodán automobil, žalobkyně nevznesla žádné námitky“.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu, a to „proti výroku, kterým byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, že žaloba, co do dalších 72 800 Kč s 3% úrokem z prodlení od 9. 4. 2003 do zaplacení, se zamítá, a proti výroku o vzájemném návrhu žalovaného, kterým byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému 32 550 Kč s 2% úrokem z prodlení od 12. 1. 2004 do zaplacení“, podala žalobkyně dovolání. Namítá, že „zamítnutí žaloby co do částky 2 800 Kč, včetně úroku z prodlení z této částky, je nepřezkoumatelné“; že „odvolací soud neuvedl jediný důvod, pro který se žaloba, co do této částky, zamítá“; že „rozhodnutí odvolacího soudu je v tomto směru nelogické a vnitřně rozporné“; že „obvyklá cena nemovitostí v době, kdy je žalovaný prodal, byla 450 000 Kč“; že „z rozhodnutí odvolacího soudu není zřejmé, proč neuvěřil stanovení obvyklé ceny nemovitostí ve výši 450 000 Kč znalcem Ing. arch. M. Č. stanovujícím tuto cenu ke dni prodeje nemovitostí žalovaným a rovněž proč nevyšel z toho, že M. C., s minimálním časovým odstupem a stejným postupem jako realitní kancelář H., s. r. o., tj. inzercí v tisku, prodal tyto nemovitosti za uvedených 450 000 Kč“; že „žalovaný mandátní smlouvou ze dne 24. 10. 2001 zadal prodej dotčených nemovitostí realitní kanceláři způsobem, který tuto kancelář nikterak nemotivoval k dosa-

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 27

žení vyšší ceny"; že „žalovaný realizoval prodej předmětných nemovitostí způsobem, kterým nebylo dosaženo obvyklé ceny nemovitostí 450 000 Kč, která vyplývá z ostatních provedených důkazů"; že „prodej nemovitostí a náklady s tím spojené nelze v žádném případě ztotožňovat s náklady vynakládanými na majetek z dědictví" a že „takovéto právní posouzení věci odvolacím soudem je v rozporu s ustanovením § 485 odst. 2 ObčZ". Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v napadených výrocích zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný uvedl, že „v postavení nepravého dědice získal bezdůvodné obohacení pouze ve výši skutečně získané částky za prodej nemovitostí, tj. ve výši 380 000 Kč, nikoliv ve výši fiktivní částky 450 000 Kč stanovené znaleckým posudkem"; že „vydá na účet žalobkyně částku ve výši 2 800 Kč s 3% úrokem z prodlení z této částky od 9. 4. 2003 do zaplacení", neboť „tato částka nebyla do celkové pohledávky žalobkyně zahrnuta pouze nedopatřením"; že „skutečnost, že žalovaná využila k realizaci prodeje služeb realitní kanceláře, není v rozporu s ustanoveními o hospodaření s majetkem státu a že výše odměny byla stanovena přímo Ministerstvem financí, které bylo v té době příslušné k hospodaření s tímto majetkem". Navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání žalobkyně zamítl.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a OSŘ) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastnicí řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 OSŘ) a že směřuje proti výrokům rozsudku, proti kterým je podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ dovolání přípustné, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v napadených výrocích ve smyslu ustanovení § 242 OSŘ bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1 věta první OSŘ) a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

V posuzovaném případě bylo z obsahu spisu zjištěno, že řízení o dědictví po F. T., zemřelém dne 16. 12. 1998, posledně bytem v P., (dále též jen „zůstavitel"), bylo projednáno a rozhodnuto obvodním soudem pod sp. zn. 13 D 117/99. Usnesením tohoto soudu ze dne 21. 3. 2000, č. j. 13 D 117/99-30, byla určena obecná cena majetku zůstavitele částkou 608 360 Kč, výše dluhů částkou 4 125 Kč a čistá hodnota dědictví částkou 604 235 Kč, a bylo potvrzeno, že dědictví po zůstaviteli, sestávající z movitých a nemovitých věcí v rozhodnutí blíže popsaných, nabývá „stát v dědickém řízení zast. Obvodním úřadem P.". Jako součást dědictví byly v usnesení uvedeny také nemovitosti a osobní automobil popsané v žalobě. Při posouzení dědického práva vycházel soud ze závěru, že „zůstavitel zemřel bez zanechání závěti, byl svobodný, bezdětný, žil sám a nezanechal ani jiné dědice ze zákona", že proto dědictví připadá „Českému státu".

Dále bylo zjištěno, že žalobkyně je jedinou dcerou jediného zůstavitelova bratra J. T., zemřelého dne 5. 5. 1945; že shora uvedenou část nemovitostí náležejících do dědictví po zůstaviteli prodal žalobce kupní smlouvou ze dne 1. 2. 2002 M. C. za kupní cenu 380 000 Kč a že M. C. pak tyto nemovitosti (aniž se jejich faktický stav jakkoli změnil) prodal kupní smlouvou ze dne 7. 6. 2002.

Podle ustanovení § 485 odst. 1 ObčZ zjistí-li se po projednání dědictví, že oprávněným dědicem je někdo jiný, je povinen ten, kdo dědictví nabyl, vydat oprávněnému dědici majetek, který z dědictví má, podle zásad o bezdůvodném obohacení tak, aby neměl majetkový prospěch na újmu pravého dědice.

Podle ustanovení § 485 odst. 2 ObčZ nepravý dědic má právo, aby mu oprávněný dědic nahradil náklady, které na majetek z dědictví vynaložil; rovněž mu náležejí užitky z dědictví. Jestliže však věděl nebo mohl vědět, že oprávněným dědicem je někdo jiný, má právo jen na náhradu nutných nákladů a je povinen oprávněnému dědici kromě dědictví vydat i jeho užitky.

Podle ustanovení § 486 ObčZ kdo v dobré víře něco nabyl od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice.

Podle ustanovení § 487 ObčZ ustanovení § 485 a 486 ObčZ platí i tehdy, jestliže dědictví připadlo státu.

Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele (srov. § 460 ObčZ). K nabytí dědictví zůstavitelovým dědicem však nedochází jen na základě smrti zůstavitele. Právní úprava dědického práva vychází z principu ingerence státu při nabývání dědictví; předpokládá mimo jiné, že dědictví po každém zůstaviteli musí být soudem projednáno a rozhodnuto (srov. zejm. § 481 a násl. ObčZ; § 175q OSŘ), že řízení o dědictví se zahajuje i bez návrhu (srov. § 175a odst. 2 OSŘ) a že v řízení o dědictví musí být projednán také majetek, který při původním projednání a rozhodnutí dědictví nebyl znám (nebyl zjištěn) (srov. § 175x OSŘ). Podle usnesení soudu o potvrzení dědictví nebo o schválení dohody dědiců o vypořádání dědictví se nabývá dědictví s účinností ke dni smrti zůstavitele.

Pro případ, že by soud rozhodl o dědictví ve vztahu k osobám odlišným od skutečných („oprávněných") dědiců (potvrdil nabytí dědictví nebo schválil dohodu o vypořádání dědictví), je ustanoveními § 485 až § 487 ObčZ upravena ochrana oprávněných dědiců.

I když občanský zákoník chápe dědění jako jeden ze způsobů nabývání vlastnictví (srov. § 132 odst. 1 ObčZ), neposkytuje dědicům, dokud jejich právo nebylo deklarováno rozhodnutím soudu v řízení o dědictví (srov. zejm. § 481 a násl. ObčZ; § 175q OSŘ), stejnou ochranu jako skutečným vlastníkům (srov. § 126 ObčZ). Zásadní rozdíl spočívá především v promlčitelnosti práva oprávněných dědiců na vydání dědictví (srov. § 105 ObčZ).

Nepravý dědic (tj. osoba, která podle rozhodnutí o dědictví nabyla majetek zůstavitele, ačkoliv podle dědického práva jej neměla nabýt buď vůbec nebo v takovém rozsahu, v jakém jej nabyla) je povinen vydat oprávněnému dědici majetek, který po zůstaviteli neoprávněně získal; není-li to možné, musí za majetek poskytnout peněžitou náhradu (srov. § 458 odst. 1 ObčZ).

Ten, kdo od nepravého dědice nabyl věc nebo jinou majetkovou hodnotu patřící do dědictví, získal tuto věc nebo jinou majetkovou hodnotu – objektivně vzato – od nevlastníka. V ustanovení § 486 ObčZ je obsažena výjimka ze zásady, že nikdo nemůže nabýt více práv, než měl jeho právní předchůdce; věc nebo jinou majetkovou hodnotu nemusí vydat oprávněnému dědici (a je tedy ve svém právu chráněn) ten, kdo je nabyl od nepravého dědice v dobré víře (zákon v ustanovení § 486 ObčZ vyjadřuje tento závěr slovy „... je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice") (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/98, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. 56, ročník 1999).

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 28

Není-li možné, aby nepravý dědic vydal oprávněnému dědici majetek, který po zůstaviteli neoprávněně získal, musí za majetek poskytnout – jak výše uvedeno – peněžitou náhradu (srov. § 458 odst. 1 ObčZ), aby ani v takovém případě neměl majetkový prospěch na újmu oprávněného dědice. Proto převede-li nepravý dědic věc patřící do dědictví na další osobu, musí oprávněnému dědici za tuto věc poskytnout peněžitou náhradu, a to ve výši ceny, za níž by danou věc bylo možné v době, kdy je, na místo vydání věci, náhrada poskytována, prodat (rozhoduje-li o vydání dědictví, resp. o poskytnutí peněžité náhrady soud, vychází ze stavu ke dni rozhodnutí o žalobě). Pro závěr o výši peněžité náhrady totiž není významné, zda neoprávněný dědic věc patřící do dědictví převedl na další osobu úplatně či bezúplatně, případně, co při úplatném převodu za věc získal, neboť uskutečnění takového převodu, jako důsledku projevu vůle neoprávněného dědice, nemůže vést k újmě na straně oprávněného dědice. Pokud by cena, kterou neoprávněný dědic při úplatném převodu za věc patřící do dědictví získal, byla vyšší než cena, za niž by tuto věc bylo možné prodat v době, kdy je náhrada poskytována, bylo by povinností neoprávněného dědice tento rozdíl vydat (zaplatit) oprávněnému dědici pouze v případě, že věděl nebo mohl vědět, že oprávněným dědicem je někdo jiný (srov. § 485 odst. 2 věta druhá ObčZ).

Z výše uvedeného vyplývá, že závěr odvolacího soudu, že cena, za kterou byly předmětné nemovitosti žalovaným prodány (tj. 380 000 Kč), „je částkou, kterou je stát povinen žalobkyni jako bezdůvodné obohacení zaplatit", a že „nelze dovodit, že stát mohl získat za prodané nemovitosti více", aniž se vypořádal se zjištěním, že dané nemovitosti byly osobou, která je nabyla od žalovaného, prodány po uplynutí čtyř měsíců (bez toho, že by se na jejich faktickém stavu cokoli změnilo) za 450 000 (tedy za cenu o 70 000 Kč vyšší), a se zjištěním, že vyšší obecná cena předmětných nemovitostí byla stanovena i v dědickém řízení po zůstaviteli, je předčasný.

Dovolatelka v dovolání dále namítá, že „prodej nemovitostí a náklady s tím spojené nelze v žádném případě ztotožňovat s náklady vynakládanými na majetek z dědictví" a že „takovéto právní posouzení věci odvolacím soudem je v rozporu s ustanovením § 485 odst. 2 ObčZ".

Jestliže nepravý dědic věděl nebo mohl vědět, že oprávněným dědicem je někdo jiný, má, ve vztahu k oprávněnému dědici, právo jen na náhradu nákladů nezbytných pro zachování majetku z dědictví. V opačném případě má nepravý dědic právo na náhradu nejen nutných, ale všech účelně vynaložených nákladů (srov. § 485 odst. 2 ObčZ).

Odvolací soud – jak výše uvedeno – vycházel ze závěru, že „stát má nárok i na úhradu nákladů zaplacených realitní kanceláři za prodej předmětných nemovitostí, a to ve výši zjištěné z provedeného důkazu – proplacené faktury realitní kanceláři H., s. r. o.", neboť „smluvní odměna pro realitní kancelář, která byla stanovena na 5% z ceny prodaných nemovitostí, nejméně však na částku 30 000 Kč, je odměnou přiměřenou". Tento závěr není správný.

Náklady vynaložené na odměnu realitní kanceláři, jež zprostředkovala prodej nemovitostí patřících do dědictví, totiž – jak z logiky věci plyne – nelze považovat za náklady nutné, případně účelně vynaložené, pro zachování majetku z dědictví.

Dovolatelka také namítá, že „zamítnutí žaloby, co do částky 2 800 Kč, včetně úroku z prodlení z této částky, je nepřezkoumatelné"; že „odvolací soud neuvedl jediný důvod, pro který se žaloba co do této částky, zamítá"; že „rozhodnutí odvolacího soudu je v tomto směru nelogické a vnitřně rozporné". Tato námitka je opodstatněná, neboť rozsudek odvolacího soudu skutečně v namítaném rozsahu postrádá odůvodnění (srov. § 157 odst. 2, § 211 OSŘ).

Z výše uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu není správný. Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu v dovoláním napadené části zrušil (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem OSŘ) a věc v tomto rozsahu vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první OSŘ).

STOJÍ ZA POZORNOST

Právní rozhledy

2007, č. 22

Fráňa, P. Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku a českými občany v zahraničí. *(Článek uceleně a přehledně rozebírá možnosti nabývání nemovitostí nacházejících se v České republice cizími osobami a současně se zabývá i obdobnou úpravou v ostatních nových členských státech EU.)*

Soudní rozhledy

2007, č. 9

Krajský soud v Hradci Králové Promlčení práva na náhradu nákladů pohřbu

„§ 101, 470 ObčZ

Promlčecí doba u práva na náhradu nákladů pohřbu běží ode dne následujícího po dni vynaložení těchto nákladů, a to bez zřetele na stav dědického řízení po zůstaviteli.

Rozsudek ze dne 27. 3. 2006, sp. zn. 18 Co 76/2006"

Nejvyšší soud České republiky Zánik vlastnictví k nemovitosti zpeněžením konkursní podstaty. K otázce, zda může být majetek konkursní podstaty tvořen jen věcmi ve vlastnictví třetích osob

„§ 6, 15, 16, § 19 odst. 2 KV ve znění před novelou č. 105/2000 Sb.

§ 42a ObčZ

1. Jestliže došlo ke zpeněžení nemovitosti, se kterou správce tímto způsobem v rozhodné době mohl nakládat a pro kterou se v konečném důsledku prosadila nevyvratitelná domněnka správnosti zápisu, pak osoba, jejíž nemovitost byla takto zpeněžena, o své vlastnické právo účinně přišla.

2. Není vyloučeno, aby majetek, na který bude prohlášen konkurz, tvořily jen věci ve vlastnictví třetích osob, které patří do konkurzní podstaty v důsledku neúčinných úkonů dlužníka (úpadce).

Usnesení ze dne 12. 10. 2005, sp. zn. 29 Odo 322/2003"

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 29

2007, č. 10

Krajský soud v Hradci Králové K možnosti uplatnit právo na odúmrť žalobou

„§ 175k odst. 2 OSŘ

§ 462 ObčZ

Soud nemůže státu v řízení o dědictví uložit, aby uplatnil své právo na odúmrť žalobou.

Usnesení ze dne 5. 10. 2006, sp. zn. 17 Co 361/2006"

Nejvyšší soud České republiky K oceňování nemovitosti v záplavovém území v rámci řízení o vypořádání SJM

„§ 150 odst. 3 ObčZ

Sama skutečnost, že nemovitost je v záplavovém území, nemá vliv na posuzování stavu nemovitosti, je však faktorem ovlivňujícím stanovení její obvyklé ceny.

Rozsudek ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2276/2006"

Nejvyšší soud České republiky Vliv účinků prohlášení konkursu na obligační a věcněprávní účinky smlouvy o převodu nemovitosti. Žaloba kupujícího o vyloučení nemovitosti z konkursní podstaty prodávajícího za situace, kdy nastaly pouze obligační účinky smlouvy o převodu nemovitostí

„§ 133 odst. 2, § 588 ObčZ

§ 14 odst. 1, § 19 odst. 2 KV

1. Prohlášení konkursu na majetek prodávajícího nemá samo o sobě vliv na platnost sjednané kupní smlouvy ani na její obligační účinky. Nedošlo-li po prohlášení konkursu k odstoupení od kupní smlouvy nebo nezanikla-li tato smlouva po prohlášení konkursu jiným způsobem a nejde-li současně o právní úkon neúčinný, stíhá správce konkursní podstaty závazek převést vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího.

2. Za situace, kdy nastaly pouze obligační účinky smlouvy o převodu nemovitostí, nemůže žaloba kupujícího o vyloučení předmětných nemovitostí z konkursní podstaty prodávajícího (úpadce) uspět.

Rozsudek ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 29 Odo 31/2003"

2007, č. 12

Dvořák, J. Zamyšlení nad právní úpravou společného jmění manželů

Fiala, J. Společné jmění manželů a jeho odraz v katastru nemovitostí

Nejvyšší soud České republiky Možnost nahrazení dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů manželů (§ 24a ZOR) dohodou o vypořádání SJM (§ 150 odst. 1 ObčZ). Účinnost dohody o vypořádání SJM, jejíž předmětem jsou nejen nemovitosti. K promlčení nároku na vyrovnání podílů z vypořádání SJM dohodou manželů, nebyla-li stanovena jeho splatnost – Rozsudek ze dne 28. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2201/2005

Nejvyšší soud České republiky Vrácení daru podle § 630 ObčZ jen jednomu z dárců – manželů po uplynutí tří let po zániku jejich SJM – Rozsudek ze dne 28. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 140/2007

Nejvyšší soud České republiky Společné jmění manželů a pracovní poměr – Rozsudek ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 21 Cdo 2045/2005

Nejvyšší soud České republiky Bezúčinnost dohody o vypořádání SJM, dotýkající se práv věřitelů. Bezúčinná dohoda, vylučovací žaloba a vymáhání pohledávky – Rozsudek ze dne 27. 9. 2007, sp. zn. 20 Cdo 2085/2006

Nejvyšší soud České republiky Zprostředkovatelská smlouva ohledně prodeje majetku v SJM – Rozsudek ze dne 28. 6. 2007, sp. zn. 33 Odo 533/2005

Nejvyšší soud České republiky Zúžení SJM a jeho následné vypořádání – Rozsudek ze dne 15. 3. 2007, sp. zn. 20 Cdo 3297/2006

Nejvyšší soud České republiky Právo na náhradu za prostředky jednoho manžela vnesené do SJM, jestliže hodnoty za ně pořízené byly již spotřebovány – Rozsudek ze dne 30. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3421/2006

Nejvyšší soud České republiky Obchodní podíl, členský podíl v bytovém družstvu, právo společného nájmu bytu a společné jmění manželů. Prohlášení konkursu, nařízení výkonu rozhodnutí a společné členství manželů v družstvu – Rozsudek ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. 29 Odo 460/2005

Nejvyšší soud České republiky Účinky soudního vypořádání SJM úpadce a jeho manžela na práva konkursních věřitelů – Rozsudek ze dne 1. 3. 2007, sp. zn. 29 Odo 492/2004

Nejvyšší soud České republiky Právní úprava vypořádání SJM po jeho zániku prohlášením konkursu. Rozdělování aktiv a pasiv SJM zaniklého prohlášením konkursu mezi manžela a úpadce. Pravidelnost výroku o tzv. vypořádacím podílu – Rozsudek ze dne 31. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1725/2006

Právní zpravodaj

2007, č. 10

Hromek, M. K některým zvláštnostem nájmu hrobového místa

„Institut nájmu hrobového místa jako specifický druh nájemního vztahu byl do našeho porevolučního právního řádu zaveden k 1. 1. 2002, kdy nabyl účinnosti zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů (dále jen ‚zákon o pohřebnictví')."

Právní rádce

2007, č. 9

Svoboda, K. Soud je povinen poučovat

„Fakt, že soud v civilním řízení upozorní stranu sporu na nezaplacený soudní poplatek nebo že účastníka řízení poučí o možnosti podat opravný prostředek, pokládáme za samozřejmost. Soud se však nesmí omezovat na poučení ryze procesního charakteru. Nejpozději před vyhlášením rozsudku je soudce povinen sdělit stranám, jak a proč hodlá rozhodnout."

Brabec, S. Návaznost návrhu na stav zápisů v katastru

„V řízení o povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva katastrální úřad přezkoumává podaný návrh na povolení vkladu ze sedmi různých hledisek uvedených v § 5 odst. 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem."

2007, č. 10

Smejkal, V. Jednotný zákon o podávání a doručování?

„Truchlivý stav vymahatelnosti práva v České republice je dán mimo jiné i neskutečnými problémy okolo doručování účastníkům řízení, zejména v případech, kdy některý z nich nemá zájem, aby mu bylo doručeno. A opačně – existuje mnoho případů, kdy účastník na doručení čeká jako na slovo boží a ono nic."

Marek, K. Leasingová smlouva versus smlouva o koupi najaté věci

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 30

„Leasingovou smlouvu, kterou lze v českém obchodním právu realizovat jako tzv. smlouvu nepojmenovanou dle § 269 odst. 2 ObchZ, nemůžeme v našem obchodním právu ztotožňovat se smlouvou o koupi najaté věci, uzavíranou podle § 269 odst. 1 ObchZ a § 489 ObchZ."

Čech, P. Zastoupení podnikatele osobami pověřenými při provozování podniku

„V praxi přetrvává mýtus, že k platnosti významnějších úkonů je nezbytné, aby podnikatel jednal osobně (tj. u právnických osob, aby jednal jejich statutární orgán či jeho členové) anebo aby za něj jednal zástupce v plné moci udělené osobě podnikatelem (případně prokurista)."

2007, č. 11

Soukup, M. Počátek běhu promlčecí doby

„Nejvyšší soud České republiky – rozsudek ze dne 30. 9. 2005, sp. zn. 33 Odo 905/2005

Vzniklo-li právo na plnění vůči žalovanému v důsledku porušení podmínek smlouvy až dne 3. 9. 2000 (tj. po 10 letech od uzavření smlouvy), může dojít k promlčení práva na vrácení příspěvku teprve marným uplynutím desetileté promlčecí doby, která začala běžet 4. 9. 2000 (§ 101 a § 109 ObčZ ve znění do 30. 12. 1991)."

2007, č. 12

Petr Čech, P. Kdy použít obchodní zákoník a kdy jen občanský zákoník I

„Posouzení, zda se závazkový vztah řídí výlučně ustanoveními občanského práva, anebo přednostně normami práva obchodního, má pro zúčastněné subjekty zásadní význam. Podcenění otázky, nakolik je daný vztah podřízen obchodnímu zákoníku, může vyvolat závažné právní důsledky, jako jsou dřívější promlčení práva, neplatnost smlouvy či klíčových smluvních ujednání, nenabytí vlastnického práva aj."

RECENZE

Bělohlávek, J. A. Evropské a mezinárodní insolvenční právo. Komentář.
Beckovy texty zákonů s komentářem. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2007, 1550 s.

Úvodem naší recenze se sluší – v souladu s ustálenými zvyklostmi při psaní recenzí – představit autora uvedené publikace.

Prof. Dr. Alexandr J. Bělohlávek studoval na Právnické fakultě MU (dřívější tehdejší označení UJEP) v Brně a posléze na Právnické fakultě UK v Praze. V roce 1992 mu byl v Kyjevě udělen titul Dr.h.c. V letech 1991–1996 působil na Právnické fakultě UK v Praze na Ústavu autorských práv, práv průmyslových a práva soutěžního; později pak vyučoval na téže fakultě mezinárodní právo soukromé. Od roku 1992 působí na katedře práva Ekonomické fakulty, VŠB – Technické univerzity Ostrava.

Od roku 1996 byl docentem a od roku 2001 je profesorem. Je advokátem a je též mj. uváděn jako prezident The World Association of Lawyers. Je současně rozhodcem a členem mnoha asociací a institucí, které jsou v publikaci uvedeny v jeho profesním životopisu.

Publikace přináší podrobný komentář k Nařízení Rady (ES) č. 1346/2000 o insolvenčním řízení, které se považuje za jeden ze stěžejních předpisů evropského civilního procesu a evropského hospodářského práva. Komentář tohoto předpisu je přitom začleněn do širšího rámce problematiky insolvenčních řízení s mezinárodním prvkem, tedy nejen v rámci EU.

Dílo dále obsahuje řadu významných dokumentů z oblasti mezinárodního insolvenčního práva (UNICITRAL, Model Law, Istambulská smlouva apod.). Jsou zde dále citovány významné části národních insolvenčních předpisů a významné judikatury některých zemí.

Práce se věnuje i evropským a tuzemským předpisům v oblasti ochrany zaměstnanců pro případ insolvence podniku zaměstnavatele.

Stranou pozornosti nezůstalo ani insolvenční řízení v USA v případě existence tzv. mezinárodního prvku.

Publikace je určena nejširší hospodářské a právní praxi. Ocení ji jistě mj. i notáři. O potřebnosti vydání publikace svědčí mj. i skutečnost – kterou si některé naše subjekty neuvědomují – že totiž i na majetek osoby se sídlem či bydlištěm v České republice je možné na základě citovaného Nařízení (ES) zahájit insolvenční řízení rovněž v zahraničí.

Čtenáři přitom u díla ocení i pečlivost grafického zpracování a velmi podrobný věcný rejstřík.

Doc. JUDr. Karel Marek, CSc.

INFORMACE

Právník roku 2007

Slavnostní vyhlášení soutěže Právník roku 2007 se po předchozích ročnících přesunulo z Prahy do Brna. A zdá se, že to byl dobrý krok, neboť o účast na večeru byl mimořádný zájem. Brněnské Boby Centrum se tak 25. ledna 2008 zcela zaplnilo. Slavnostního vyhlášení výsledků soutěže byly přítomny významné osobnosti právnických profesí.

Po ukončení oficiálního ceremoniálu pokračoval večer neformálním společenským setkáním účastníků ze

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 31

všech právnických profesí a oborů.A jak soutěž dopadla? To ukazuje přiložená výsledková listina. Všem vítězům blahopřejeme.

Výsledková listina

Obor občanské právo
JUDr. Martina Kasíková, předsedkyně Okresního soudu Praha – východ a poradkyně ministra spravedlnosti pro oblast justice

Obor obchodní právo
JUDr. Martin Šolc, advokát z AK Kocián Šolc Balaštík sdružení advokátů

Obor rodinné právo
JUDr. Marie Cilínková, samostatná advokátka z Prahy

Obor pracovní právo
JUDr. Nataša Randlová, advokátka z AK Procházka/Randl/Kubr

Obor trestní právo
Prof. JUDr. Dagmar Císařová, DrSc., vysokoškolská pedagožka Právnické fakulty University Karlovy v Praze

Obor právo duševního vlastnictví
Prof. Dr.h.c. JUDr. Jan Kříž, CSc., advokát z AK Kříž a Bělina

Obor občanských a lidských práv a práva ústavního
JUDr. Aleš Pejchal, advokát z AK Pejchal, Nespala a spol.

Obor finanční a bankovní právo (zvláštní obor vyhlášený pro rok 2007 organizátory soutěže)
JUDr. Jaroslav Havel, advokát z AK Havel & Holásek s.r.o.

Talent roku
Mgr. Petr Opluštil, advokátní koncipient z AK Havel & Holásek s.r.o.
Právník roku volený laickou veřejností
JUDr. Tomáš Sokol, advokát z AK Brož & Sokol & Novák

Právnická síň slávy
JUDr. Dagmar Burešová, advokátka, první porevoluční ministryně spravedlnosti a bývalá předsedkyně ČNR

ZPRÁVY Z NOTÁŘSKÉ KOMORY

Výsledky voleb do orgánů notářské samosprávy

Složení volených orgánů notářské samosprávy pro funkční období 2008–2010 :

1. Notářská komora České republiky:

a) Prezidium

prezident JUDr. Martin Foukal, notář v Praze
viceprezident JUDr. Miloslav Jindřich, notář v Benešově
JUDr. Josef Burda, prezident NK v Plzni, notář v Plzni
Miloš Habrman, prezident NK v Hradci Králové, notář v Ústí nad Orlicí
JUDr. Ivan Houdek, prezident NK v Praze, notář v Příbrami
JUDr. Jiří Chabr, prezident NK v Ústí nad Labem, notář v Chomutově
JUDr. Eva Ivicová Brejchová, prezidentka NK v Českých Budějovicích, notářka v Českých Budějovicích
JUDr. Josef Kawulok, prezident NK v Ostravě, notář v Ostravě
JUDr. Václav Kouba, prezident NK pro hl.m. Prahu, notář v Praze
JUDr. Zdeněk Ryšánek, prezident NK v Brně, notář v Brně
JUDr. Petr Bílek, notář v Praze
JUDr. Vladimír Polášek, notář v Orlové-Lutyni
JUDr. Karel Wawerka, notář v Praze

b) Revizní komise

předseda JUDr. Jiří Škorpík, notář v Jablonci nad Nisou
Mgr. Pavel Huták, notář v Olomouci
JUDr. Eva Nohejlová, notářka v Praze
JUDr. Jana Pražáková, notářka v Českých Budějovicích
JUDr. Libuše Stehlíková, notářka v Plzni

c) Kárná komise

předsedkyně JUDr. Jarmila Šlégšková, notářka v Šumperku
JUDr. Vlasta Audyová, notářka v Olomouci
JUDr. Aleš Březina, notář v Praze
JUDr. Miroslava Papežová, notářka v Českém Brodu
JUDr. Václava Švarcová, notářka v Liberci.

2. Notářská komora pro hl. m. Prahu:

a) Prezidium

prezident JUDr. Václav Kouba, notář v Praze
viceprezident JUDr. Miluše Peterková, notářka v Praze
JUDr. Tomáš Oulík, notář v Praze
JUDr. Olga Křemenová, notářka v Praze
JUDr. Karel Wawerka, notář v Praze
JUDr. Jiří Svoboda, notář v Praze
JUDr. Věra Sáblíková, notářka v Praze

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 32

b) Revizní komise

předsedkyně JUDr. Milena Králová, notářka v Praze
JUDr. Eva Nohejlová, notářka v Praze
JUDr. Daniela Jarošová, notářka v Praze

3. Notářská komora v Praze:

a) Prezidium

prezident JUDr. Ivan Houdek, notář v Příbrami
viceprezident JUDr. Petr Bílek, notář v Praze
JUDr. Svatopluk Procházka, notář v Praze
JUDr. Jana Borská, notářka v Praze
JUDr. Josef Doležal, notář v Kutné Hoře
Mgr. Ivana Schovánková, notářka v Berouně
Mgr. Marie Trčková, notářka v Příbrami

b) Revizní komise

předseda JUDr. Jiří Nosek, notář v Kolíně
JUDr. Miroslava Hůlová, notářka v Poděbradech
Mgr. Marie Hájková, notářka v Praze

4. Notářská komora v Českých Budějovicích:

a) Prezidium

prezident JUDr. Eva Ivicová Brejchová, notářka v Českých Budějovicích
viceprezident JUDr. Vladimíra Kotrlíková, notářka v Táboře
Mgr. Jana Hyráková, notářka v Jindřichově Hradci
JUDr. Jana Tomanová, notářka v Českých Budějovicích
Mgr. Libuše Londinová, notářka v Českých Budějovicích

b) Revizní komise

předseda JUDr. Zdeněk Melichar, notář v Českých Budějovicích
Jaroslava Krejčová, notářka v Táboře
Marie Hoidekrová, notářka v Prachaticích

5. Notářská komora v Plzni:

a) Prezidium

prezident JUDr. Josef Burda, notář v Plzni
viceprezident JUDr. Jiří Kozelka, notář v Plzni
JUDr. Lenka Machová, notářka v Karlových Varech
Mgr. Milan Platzer, notář v Domažlicích
Mgr. Miluše Pavlíková, notářka v Tachově
JUDr. Ladislava Říhová, notářka v Rokycanech
JUDr. Danuše Svobodová, notářka v Sokolově

b) Revizní komise

předseda Mgr. Ing. Jaroslav Havel, notář v Mariánských Lázních
JUDr. Jana Kaslová, notářka v Plzni
Mgr. Iva Pánková, notářka v Chebu

6. Notářská komora v Ústí nad Labem:

a) Prezidium

prezident JUDr. Jiří Chabr, notář v Chomutově
viceprezident Mgr. Soňa Glazarová, notářka v Lounech
JUDr. Libor Bitter, notář v Ústí nad Labem
JUDr. Ladislava Holasová, notářka v České Lípě
JUDr. Jiří Škorpík, notář v Jablonci nad Nisou

b) Revizní komise

předseda JUDr. Iva Brušáková, notářka v Teplicích
JUDr. Jaroslava Malá, notářka v Mostě
JUDr. Ludmila Zdráhalová, notářka ve Varnsdorfu

7. Notářská komora v Hradci Králové:

a) Prezidium

prezident Miloš Habrman, notář v Ústí nad Orlicí
viceprezident JUDr. Ladislav Vondrák, notář v Havlíčkově Brodě
JUDr. Olga Medunová, notářka v Náchodě
Mgr. Jan Krček, notář v Trutnově
JUDr. Šárka Navrátilová, notářka ve Svitavách
JUDr. Lenka Šubrtová, notářka v Jičíně
JUDr. Eva Turinská, notářka v Chotěboři

b) Revizní komise

předsedkyně JUDr. Jarmila Endrlová, notářka v Havlíčkově Brodě
JUDr. Jana Kačírková, notářka v Ústí nad Orlicí
JUDr. Ivana Kondrová, notářka v Hradci Králové

8. Notářská komora v Brně:

a) Prezidium

prezident JUDr. Zdeněk Ryšánek, notář v Brně
viceprezident JUDr. Alice Sedláková, notářka v Brně
JUDr. Jiřík Fleischer, notář v Brně
JUDr. Svatomír Helešic, notář v Břeclavi
JUDr. Danuše Hyprová, notářka v Brně
JUDr. Danuše Motáčková, notářkav Brně
JUDr. Zdeňka Otevřelová, notářka ve Vyškově
JUDr. Petr Skopal, notář v Holešově
JUDr. Michal Voříšek, notář v Brně

b) Revizní komise

předsedkyně JUDr. Hana Kantorová, notářka ve Žďáru nad Sázavou
JUDr. Lubomír Mika, notář v Brně
Mgr. Renata Běhalová, notářka v Hodoníně

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 33

9. Notářská komora v Ostravě:

a) Prezidium

prezident JUDr. Josef Kawulok, notář v Ostravě
viceprezident JUDr. Vladimír Polášek, notář v Orlové-Lutyni
JUDr. Vlasta Audyová, notářka v Olomouci
Mgr. Pavel Huták, notář v Olomouci
JUDr. Hana Jankovičová, notářka v Ostravě
JUDr. Jarmila Šlésková, notářka v Šumperku
JUDr. Vladimír Novobilský, notář ve Frýdlantu nad Ostravicí

b) Revizní komise

předseda JUDr. Jaroslav Haratický, notář ve Vsetíně
JUDr. Marcela Stoklásková, notářka v Přerově
Mgr. Svatava Smolková, notářka ve Frýdku-Místku

Školení notářských koncipientů

*Mgr. Jan Hejtmánek**

Jako každý rok proběhlo i v roce 2007 celostátní školení notářských koncipientů pořádané NK ČR.

Pro školení byl vybrán hotel Devět skal nacházející se v malé vesnici Sněžné-Milovy nedaleko středu Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Jedná se o známou lokalituúúú nedaleko hotelu se mimo jiné nachází „hora" Devět skal s 836 metry, která je druhým nejvyšším vrcholem Českomoravské vysočiny.

Pro termín konání byl vybrán první týden prosince 2007 a školení bylo tradičně rozděleno na dvě poloviny, přičemž první skupina, kterou tvořili koncipienti notářů notářských komor v Českých Budějovicích, v Plzni, v Ústí nad Labem, v Hradci Králové, v Brně a v Ostravě byla školena ve dnech 3.–5.12.2007, a druhá skupina, kterou tvořili koncipienti notářů notářských komor pro hlavní město Prahu a v Praze, byla školena ve dnech 5.–7.12.2007.

Zúčastnil jsem se první poloviny školení. Školení vedli JUDr. Petr Bílek, předseda komise vzdělávání NK ČR, a dále pak notáři a notářky dr. Martin Šešina, Mgr. Renata Běhalová a Mgr. Kateřina Petrzyk Hronovská. Koncipienti jako účastníci školení se rozdělili do 8 zhruba stejně početných skupin. Dr. Bílek seznámil účastníky školení s programem sestávajícím ze tří částí.

V první části školení měli koncipienti za úkol vypracovat dvě písemná zadání – jedno z dědické a jedno z listinné agendy. Druhá část školení byla věnována vyhodnocení písemného zadání a dotazům koncipientů a konečně třetí část školení byla věnována přednášce o zástavním právu.

Průběh školení byl stejně jako v minulých letech zvolen tak, aby napomohl přípravě notářských koncipientů na notářské zkoušky, a to jak po formální, tak i obsahové stránce. Každé zadání úkolu představovalo formu modelového případu, v němž bylo nastíněno několik problémů, které přítomní koncipienti měli řešit z pozice notářů a školitelé poté hodnotili výsledky z hlediska obsahové a formální správnosti.

V následující diskusi pak školitelé vysvětlovali svůj názor na správné řešení zadání s tím, jak by bylo vhodné správně postupovat v daném konkrétním případě popsaném v zadání. Dále pak byly odpovězeny individuální dotazy účastníků školení.

Velmi užitečná byla přednáška prof. JUDr. Josefa Fialy, CSc., vedoucího katedry občanského práva Masarykovy univerzity v Brně, na téma zástavní právo smluvní. Prof. Fiala ve svém vystoupení nezapřel vysokoškolského učitele, když jeho přednáška byla zpočátku zaměřena spíše teoreticky na problematiku pojmu a obsahu zástavního práva a na správné použití terminologie, později se však prof. Fiala orientoval na konkrétní praktické problémy, se kterými se notáři musí vypořádat při sepisování smlouvy o zřízení zástavního práva a možných způsobech jejich řešení. Prof. Fiala poskytl široký prostor dotazům posluchačů a často seznamoval posluchače se zajímavými postřehy z právního života, což činilo přednášku pro posluchače poutavější. Za svoje vystoupení sklidil prof. Fiala zasloužený potlesk, a to nejen pro jeho profesionalitu a fundovanost, ale i za velice poutavé a zajímavé podání problematiky.

Školení, ač primárně zaměřené na vzdělávání koncipientů a přípravu na notářské zkoušky, se stalo také příležitostí pro společenské setkání lidí zabývajících se stejnou profesí, navázání nových společenských kontaktů a utužení starých, neboť jak je dobře známo, nejenom prací je člověk živ.

Podle mého názoru se školení vydařilo po stránce odborné i společenské stránce; soudě z ohlasu ostatních účastníků nejsem v tomto názoru osamocen. Přáním řady účastníků školení bylo, aby takové školení bylo pořádáno častěji.

* Autor je notářským koncipientem u JUDr. Karla Wawerka, notáře v Praze.

První Zimní justiční sportovní hry

Ve dnech 9.–11. ledna 2008 se ve Špindlerově Mlýně, Vojenské zotavovně Bedřichov, konaly pod záštitou ministra spravedlnosti ČR JUDr. Jiřího Pospíšila a pod záštitou Nejvyšší státní zástupkyně ČR JUDr. Renáty Vesecké, historicky první Zimní justiční sportovní hry, určené (stejně jako letní sportovní hry, jež se s úspěchem

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 34

uskutečnily na témže místě v květnu loňského roku) advokátům, notářům, soudním exekutorům, soudcům, státním zástupcům a zaměstnancům Ministerstva spravedlnosti. Osobně se společenské části zúčastnil i náměstek ministra spravedlnosti Mgr. František Korbel, PhD.

Role organizátorů se ujalo Nejvyšší státní zastupitelství ČR a Exekutorská komora ČR. Cílem této sympatické akce bylo nejen poměřit sportovní dovednosti, ale také dát účastníkům příležitost se setkat v netypickém prostředí pro kolektiv právníků, a vytvořit či upevnit neformální kontakty mezi různými právnickými profesemi, což odpovídá i politické linii Ministerstva spravedlnosti ČR v posledních letech. Této výjimečné příležitosti ke sportovnímu setkání využilo 35 účastníků za exekutory, 20 za státní zástupce, 15 za notáře, 10 za soudce a 15 účastníků za advokáty. Pořadatelé vyhlásili běžecké disciplíny – běh jednotlivců (muži a ženy) a štafetový běh. V běhu na lyžích smíšených štafet volnou technikou byla určena délka trati 4 x 3,5 km, pro běh na lyžích jednotlivců volnou technikou byla určena délka trati pro ženy 3,5 km a pro muže 7 km. Ve sjezdové disciplíně – obřím slalomu, který se uskutečnil na sjezdové trati na Medvědíně, podpořil reprezentanty Notářské komory ČR svou osobní sportovní účastí prezident NK ČR Martin Foukal.

I přes nepřízeň počasí (silná mlha), se notářským účastníkům podařilo hned několikrát „dostat na bednu". Jindřich Procházka a Radim Neubauer dominovali v běhu na lyžích mužů volnou technikou a získali zlatou, resp. stříbrnou medaili. Vanda Kožušníková získala stříbrnou medaili v běhu na lyžích žen volnou technikou, a všichni jmenovaní, spolu se zástupkyní advokátního stavu Evou Vaňkovou, doběhli pro stříbro ve štafetě. Velkým úspěchem bylo i třetí místo Marcely Veberové v obřím slalomu žen, resp. čtvrté místo Vandy Kožušníkové, rovněž v této disciplíně. Oceněným gratulujeme, všem našim účastníkům děkujeme.

K uskutečněné akci lze jen s potěšením dodat, že se opět prokázalo, jak sport dává příležitost k navázání neformálních vztahů mezi kolegy různých právnických profesí a k odbourávání předsudků. Vzájemné úsměvy na tváři účastníků při odjezdu byly toho důkazem. Věřím, že se tato skutečnost pozitivně projeví i v odbourání mnohých zbytečných formalismů při vzájemné pracovní komunikaci. Jsem přesvědčen, že z toho může profitovat i celá společnost.

FEJETON

Pod peřinou

*JUDr. Tomáš Oulík**

Patnáct let existence odstátněného notářství. Dostatečně dlouhá doba na pohled zpět a na srovnání. Před patnácti lety v notářské kanceláři trůnil jeden dýchavičný počítač a v něm program T602 (starý dobrý). Nyní: počítačová síť a na barevných monitorech tolik operačních systémů, že konzervativnímu uživateli jde hlava kolem. Je to známka pokroku a rozvoje notářského stavu? Známka technického pokroku nepochybně. Je notář blíž potřebám veřejnosti? O chloupek. Je notářský stav schopen reagovat na potřeby veřejnosti i v budoucnu? Pokud půjde společenským trendům *naproti*, pak doufejme ano.

Po listopadu 1989 proces odstátňování nezasáhl jen ekonomiku a notářství, ale i další oblasti veřejného života. Ideální stát by si měl ponechat k zajišťování blaha svých občanů jen oblasti nezbytně nutné, aby zbytečně nezatěžoval daňové poplatníky, kteří pak o to více jsou schopni sami investovat v oblastech obecně prospěšných. Nechť stát určuje, které jsou nejprospěšnější.

Jako stát brání na silnicích provozu nebezpečným vozidlům (která mohou ohrozit bezpečnost ostatních účastníků provozu), brání v ekonomice vzniku nebezpečných subjektů (anonymním či neschopným postarat se o zaměstnance apod.) Proto stát vyžaduje např. pro vznik obchodních společností tolik potřebných formalit. Tak jako stát nakazuje řidičům: *Kup si zimní pneumatiky!*, nakazuje i *Kup si notářský zápis!*

Notářský úkon si nikdy nikdo nekupuje proti své vůli. Tak jako neplatí notáři osoba, která nechce podnikat, neplatí ani notáři (soudnímu komisaři) dědic, který nic nedědí. Plátcem je osoba, nabývající službu, a to službu chtěnou a spojenou obvykle s větší mírou "právního bezpečí" (např. veřejnou listinu o kupní smlouvě na nemovitost či veřejnou listinu obsahující závěť). Zde je velký prostor pro popularizaci poskytovaných právních jistot: jako povodně přesvědčily, že je dobré mít pojištěný dům proti živelním pohromám, bylo by dobré poukazovat na ekonomické či rodinné pohromy, vyvolané špatnou smlouvou či absencí právních záruk.

Toto všechno je notářům známo, včetně toho, že stále se najdou lidé, kteří raději podstupují riziko ztráty milionů, aby ušetřili několik promile za kvalitní právní servis. Notářský servis je výjimečný tím, že musí měřit všem účastníkům stejně za státem stanovené odměny, a vyznačuje se jistou seriózností, založenou na tradicích. Autor tohoto příspěvku měl tu čest poznat ještě aktivní pří-

* Autor je notářem v Praze.

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 35

slušníky generace, která byla v polovině minulého století zestátněna, a svým nástupcům předala pocit sounáležitosti a profesní slušnosti.

V notářském servisu, stejně jako v životě, nelze však stavět jen na dobrém jménu. Je nutné hledat další možnosti rozvoje, postavené na tom, že notářské úřady vytvářejí profesionální elektronickou síť, která zvládla nástrahy centrálních registrů, zástav movitých věcí i certifikovaných výpisů z veřejných registrů. Druhou stranou této modernizační mince je fakt, že výnos z nových činností stěží notářům pokrývá vynaložené náklady. Ale to je – doufejme – dětská nemoc každé budované sítě, která musí být vytěžována stále víc. Jak? Bez příslušné právní úpravy lze možnosti jen nastínit:

- elektronický přenos notářských listin do katastru nemovitostí při odpadnutí stávajícího návrhu a vkladového řízení,
- elektronický přenos notářských listin do obchodního rejstříku při odpadnutí stávajícího návrhu a soudního řízení,
- registr úvěrových nabídek a jejich akceptací,
- registr vystavených směnek a jejich elektronická protestace.

Veřejnost nepochybně uvítá novelu občanského soudního řádu, která umožní notářům – soudním komisařům provádět rychleji dědické řízení až do stádia pravomocného konečného rozhodnutí, přičemž i některé související úkony by mohly nabít elektronickou podobu (dotazy činěné u úřadů i peněžních ústavů, ale i likvidace dědictví).

Iritují mě mediální zmínky o notářích typu *„bouchnou někam razítko za hodně peněz“*. Kde se takový úhel pohledu vzal, jestliže dosud byli notáři vnímáni jako chápaví a lidští, byť někdy trochu bizardní úředníci (Bohumil Hrabal: Pan notář, Jiří Brázda: Notářský pitaval)? Tento pohled je vytvářen situacemi, kdy občan je vtlačován překomplikovaným právním řádem do úkonů vyžadujících např. zbytečné úřední ověření podpisu. Notář si to pak "schytá" nejen jako představitel byrokratického systému, ale i jako ten, kdo na tom ještě vydělává. Tím nevyviňuji notáře a priori v těch případech, kdy se lidé setkají v notářské kanceláři s neochotou, arogancí, nedostatkem taktu či neschopností lidského vysvětlení. Třeba i vysvětlení toho, že rychlé plácnutí ověřovacího razítka:

a) Znamená pro držitele listiny vyšší kvalitu, spojenou s odpovědností (majetkovou!) notáře. Myslím, že pojišťovací agenti se smíchem popadají za břicho, slyší-li, do jakých odpovědnostních rizik notář vstupuje za 30 Kč.

b) Vyžaduje pro notáře značné náklady – zejména personální a prostorové, k zajišťování rychlé služby, a to permanentně (notář nemůže úkony odmítat), tedy nejen v době momentální poptávky. Paradoxně potom čím větší kancelář je schopna pokrývat poptávku, tím horší jsou její ekonomické ukazatele v poměru k nákladům.

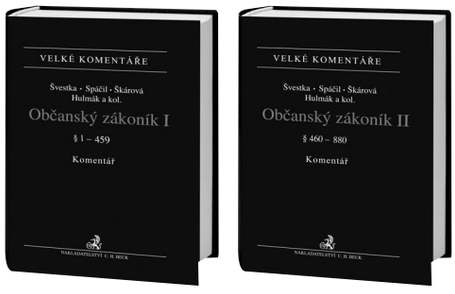
c) Je s ohledem na vstupní a stále rostoucí průběžné náklady notáře, při výši odměn na úrovni roku 1993, činností sotva výdělečnou. Pokud je autorovi známo, matriky provádějící ověřování chápou svoji ověřovací činnost více jako nákladnou sociální službu pro občany než jako zdroj svých příjmů.

Notáři by se neměli litovat a defenzivně se bránit výpadům. Musí být ofenzivní. Mohou využít svou síť třeba i k vytvoření apolitické strany. Notáři mají v rámci poskytované právní prevence co nabídnout: S NOTÁŘSKOU LISTINOU V BEZPEČÍ JAKO POD PEŘINOU.

C. H. BECK

velké komentáře

vychází 4. 3. 2008



Všechny publikace C. H. Beck můžete snadno a rychle objednat se slevou 5 % v eShopu na www.beck.cz

Švestka/Spáčil/Škárová/Hulmák a kol.

Občanský zákoník Komentář

VELKÝ KOMENTÁŘ důsledně spojuje teoretická východiska s řešením problémů každodenní právní praxe. Po vzoru podobných komentářů vydávaných ve vyspělých západních soukromoprávních systémech je nově systematicky uspořádán včetně jednotně a přehledně zapracované aktuální judikatury a umožňuje tak čtenáři rychlou orientaci v rozsáhlé a přitom často jen kuse zákonem upravené občanskoprávní materii.

Důkladné rozbory základní občanskoprávní úpravy a dalších občanskoprávních i jiných navazujících předpisů jsou ve vhodných souvislostech všude doplněny úplným přehledem klíčové judikatury obecných soudů všech stupňů, Ústavního soudu České republiky a v některých částech i významnou judikaturou mezinárodních soudních institucí.

Pro šíři svého pojetí a rozsah věcných výkladů má tak tento VELKÝ KOMENTÁŘ šanci stát se skutečně nepostradatelným průvodcem základní občanskoprávní problematikou.

Díl I: Část první – Část šestá, § 1 – 459, (Obecná ustanovení, Věcná práva, Odpovědnost za škodu)
Díl II: Část sedmá – Část devátá, § 460 – 880, (Dědění, Závazkové právo, Závěrečná, přechodná a zrušovací ustanovení)

Vázané s přebalem, 2 svazky ca 2336 stran, cena 4390 Kč, obj. číslo EVK2

Do 31. 3. 2008 ZVÝHODNĚNÁ CENA 3990 Kč

Nakladatelství C. H. Beck, Řeznická 17, 110 00 Praha 1
tel.: 225 993 959, 225 993 930, 225 993 969, fax: 225 993 920, 225 993 931, 225 993 950

www.beck.cz

str_1_36 14.2.2008 9:17 Stránka 36

Jiří Kunert: Spojuje nás osobní přístup, prestiž a otevřenost

UniCredit Bank, která na konci minulého roku vznikla spojením Živnostenské banky a HVB Bank, si postupně buduje image prestižní banky pro náročné klienty. Jiří Kunert, generální ředitel UniCredit Bank a jeden z nejzkušenějších bankéřů v ČR, nám poodhalil nejnovější plány banky a představil některé ze speciálních produktů pro notáře.

V minulém roce jste dokončili fúzi dvou poměrně odlišných bank. Jaký to byl rok z Vašeho pohledu?

Byl to rok velmi náročný, ale na druhou stranu i nesmírně zajímavý a poučný. Úspěšné spojení Živnostenské banky a HVB Bank bylo nejvýznamnější událostí na českém bankovním trhu za posledních několik let. V souladu s našimi plány jsme 5. listopadu 2007 začali naše služby nabízet již pod novým názvem UniCredit Bank.

Spojit dvě banky je personálně, technicky, obchodně, ale i komunikačně velmi náročný proces. Musíte přesně načasovat a skloubit jednotlivé navazující kroky a v přípravách nesmíte na nic zapomenout, nic podcenit.

Spojená banka fungovala již od prvních hodin prakticky na 100 procent. Pro mě je to důkaz, že jsme všemi úskalími fúze prošli úspěšně. Chtěl bych zdůraznit, že je to především zásluhou vysokého pracovního nasazení všech našich zaměstnanců, kterým patří moje poděkování a obdiv.

Prozradíte nám něco z plánů pro letošní rok?

Pro rok 2008 jsme si stanovili náročné, ale reálné cíle. Zaměříme se především na obchodní aktivity a růst banky ve zvolených segmentech. Myslím si, že naše síla bude především v hypotékách, investičních produktech a kreditních kartách, u kterých úspěšně rozvíjíme zejména takzvané cobrandové karty. Jde o karty vydávané společně s dalším partnerem, jako jsou například pojišťovna AXA, Baťa, Schlecker. Majitelé karty přitom získávají zajímavé benefity.

Dále se chceme intenzivně zaměřit na obsluhu tzv. small business, tedy zástupce svobodných povolání a drobných podnikatelů.

Můžete nám ve stručnosti představit UniCredit Bank?

UniCredit Bank je čtvrtou největší bankou na českém trhu, která poskytuje své služby zhruba 170 tisícům klientů prostřednictvím 66 poboček.V oblasti korporátního bankovnictví patříme dokonce mezi tři největší banky. Tolik základní údaje o naší bance. Chtěl bych však zdůraznit, že naší ambicí není být největší bankou v České republice, ale být bankou nejlepší, a to jak z pohledu spokojenosti našich klientů, tak i průběžného růstu a dosahování odpovídajících výnosů.

Součástí skupiny v ČR jsou rovněž UniCredit Leasing, UniCredit CA IB Czech Republic a společnost Pioneer Investments. V součtu jde o jeden milion klientů.

Proč jste zvolili nový název?

UniCredit Bank je součástí silné bankovní skupiny UniCredit Group. Je to bankovní skupina, která patří mezi největší banky na světě, je mezi třemi největšími bankami v Evropě. Tato skupina má velmi dobré jméno, a proto padlo rozhodnutí, že spojená banka ponese název skupiny, stejně jako je tomu i v dalších státech, kde UniCredit Group působí.

Pro zajímavost, prakticky každý dvacátý Evropan má účet u některé z bank UniCredit Group.

Přejděme nyní ke spolupráci mezi bankou a Notářskou komorou ČR. Jak vnímá banka tuto spolupráci?

Domníváme se, že vnímání notářské profese lze charakterizovat osobním přístupem, prestiží a otevřeností, což přesně vystihuje i vztah mezi UniCredit Bank a klientem.

Jaké speciální produkty a výhody nabízíte notářům?

UniCredit si jasně uvědomuje specifické požadavky notářů v oblasti bankovních produktů. Proto těmto klientům nabízíme služby šité na míru. Jde například o Účet úschov u notáře, který je ošetřen zvláštní smlouvou se specifickým režimem disponování s prostředky na účtu a poskytujeme jej se zvýhodněnou úrokovou sazbou a bez poplatku za úschovu.

Součástí nabídky je i Konto Profese, které za pevný měsíční poplatek poskytuje notářům celou řadu bankovních služeb od vedení účtu, přes bezplatné výběry z vlastních bankomatů, výběry z ostatních bankomatů jen za 9 Kč, přímé bankovnictví, až po zřízení a vedení kontokorentního úvěru do výše 450 tisíc Kč.

Vedení Konta Profese společně s účtem notářské úschovy nabízíme zdarma.

Jak byste UniCredit Bank odlišil od konkurence?

Myslím si, že jde především o přístup k našim klientům, kdy se nezaměřujeme pouze na poskytování finančních služeb, ale snažíme se vystupovat jako partner, pro kterého má každý náš klient své jméno.

Děkujeme za rozhovor.

Obalka_str_3 15.2.2008 8:25 Stránka 1

Inhalt

AUFSÄTZE
Marek, K. Abschluss von handelsrechtlichen Verträgen und deren Erfüllung im vom EU/EG festgelegten System 1
Poláková, T., Kodua, K. Versicherungsmakler – primär ein Spezialist auf Seiten des Klienten 5

NOTAR UND EU
Murray, P. L. Übertragungen von Immobilien in 5 Mitgliedstaaten der Europäischen Union: Vergleichsstudie I. . . . 7

DISKUSSION
Bláha, K. Zum Inhalt der Vereinbarung über die Einschränkung des Umfangs der Gütergemeinschaft von Ehegatten für die Zukunft 13
Lukeš, L. Erneuerung der Eintragung des Pfandrechts im Zusammenhang mit dem Entstehen des Eigentums auf Grund des Vertragsrücktritts 14

VOM AUSLAND
Ansprache von dr. Eduardo Gallino, des neu gewählten Präsidenten von UINL, auf dem XXV. Kongress der UINL 15
Satzung der UINL 17
Krejčová, J., Wawerka, K. XIX. mitteleuropäisches Notarkolloquium in Keszthely 22

AUS DEM LEBEN DER BEZIRKSKAMMERN
Über die von der Notarkammer für die Hauptstadt Prag veranstaltete Paneldiskussion 23

GERICHTSENTSCHEIDUNGEN
Oberstes Gericht der ČR Schutz des berechtigten Erben 25

BEMERKENSWERTES 28

REZENSION
Bělohlávek, J. A. Europäisches und internationales Insolvenzrecht . Der Kommentar. 30

INFORMATION
Jurist des Jahres 2007 30

NACHRICHTEN AUS DER NOTARKAMMER
Ergebnisse der Wahlen in die Organe der Notarselbstverwaltung . . 31
Hejtmánek, J. Schulung von Notarkonzipienten 33
Erste Winterjustizsportspiele 33

FEUILLETON
Unter der Bettdecke 34

Table des matières

ARTICLES
Marek, K. Conclusion des contrats commerciaux et leur exécution dans le système fixé par U.E./C.E. 1
Poláková, T., Kodua, K. Courtier d'assurances – avant tout spécialiste du côté de client 5

NOTAIRE ET U.E.
Murray, P. L. Cessions des biens immobiliers en 5 pays membres de l'Union européenne : Etude comparative I. 7

DISCUSSION
Bláha, K. Concernant le contenu de l'accord sur la restriction du patrimoine commun pour le futur 13
Lukeš, L. Reprise de l'inscription du droit de gage suite à la naissance de propriété à la base de résiliation du contrat . . . 14

DE L'ETRANGER
Discours du Dr Eduardo GALLINO, le nouveau président de l'UINL, au XXV^e^ congrès de l'UINL 15
Statuts de l'UINL 17
Krejčová, J., Wawerka, K. XIXe colloque des notaires de l'Europe centrale à Keszthely 22

DE LA VIE DES CHAMBRES RÉGIONALES
Sur la discussion panneau organisée par la Chambre de notaires pour la capitale de Prague 23

DÉCISIONS JURIDICTIONNELLES
Cour suprême de la République tchèque Protection de l'héritier qualifié 25

CELA VAUT VOTRE ATTENTION 28

COMPTE RENDU
Bělohlávek, J. A. Droit d'insolvabilité européen et international. Commentaire. 30

INFORMATIONS
Juriste de l'année 2007 30

NOUVELLES DE LA CHAMBRE DE NOTAIRES
Résultats des élections aux organes de l'organisation des notaires 31
Hejtmánek, J. Formation des notaires-stagiaires 33
Premiers jeux sportifs d'hiver de la justice 33

FEUILLETON
Sous l'édredon 34