

Aktuální právní informace

Business Law Alert

Bulletin o aktuálních otázkách českého a evropského práva
Newsletter on current Czech and European law issues

DVOŘÁK & SPOL.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ LAW OFFICES

Říjen 2012

October 2012

OBSAH

- Více jistoty při nabývání nemovitostí
- Zpřísnění omezení plateb v hotovosti
- Mechanismus výpočtu kupní ceny musí umožňovat její určení již ke dni uzavření smlouvy

IN THIS ISSUE

- More reliability when acquiring real estate
- Tightening restrictions on cash payments
- Mechanisms for calculating purchase prices must allow prices to be set on the day a contract is concluded

Více jistoty při nabývání nemovitostí

More reliability when acquiring real estate

Připravovaná nová úprava převodů nemovitostí posílí pozici kupujících, kteří se budou moci více spolehnout na zápisy v katastru nemovitostí. Možnost zpochybnit zápis bude na rozdíl od dnešního stavu výrazně omezená a fakticky limitovaná tříletou lhůtou ode dne zápisu do katastru nemovitostí.

V návaznosti na změny v úpravě převodů nemovitostí dle nového občanského zákoníku vláda připravila návrh nového katastrálního zákona. Nový občanský zákoník i katastrální zákon by měly nabýt účinnosti od 1. 1. 2014.

Hlavní změnou, kterou nová úprava přinese, bude posílení postavení kupujících. Nový občanský zákoník výslovně zakotvuje zásadu veřejné známosti zápisů v katastru a domněnku správnosti zápisů v katastru, tj. že zápis je v souladu se skutečným stavem. Kdo tedy bude v dobré víře spoléhat na správnost a úplnost zápisu v katastru, bude v případě úplatných převodů chráněn tak, jako kdyby zapsaný stav odpovídal stavu skutečnému. Přesto bude za určitých podmínek možné správnost katastrálních zápisů zpochybnit.

Nový katastrální zákon chrání práva vlastníků nemovitostí tím, že zavádí povinnost katastrálního úřadu informovat původního vlastníka o zápisu vlastnického práva na jeho adresu uvedenou v katastru nemovitostí.

Původní vlastník nemovitosti je oprávněn zpochybnit zápis do jednoho měsíce ode dne, kdy se o něm dověděl, a nechat v této lhůtě zapsat do katastru poznámku spornosti. Do dvou měsíců pak musí vlastník své právo uplatnit u soudu.

Pokud by původní vlastník nebyl o zápisu řádně vyrozuměn, lhůta pro zpochybnění zápisu je tříletá a běží ode dne provedení zápisu do katastru. Po uplynutí této lhůty bude možnost zpochybnění zápisu velmi limitovaná. Každý vlastník nemovitosti by tedy měl nejméně jednou za tři roky zkontrolovat stav zápisů v katastru nemovitostí.

The new draft regulations for transferring real estate strengthen the position of purchasers, who will now be able to rely more on the entries in the real estate register. As opposed to the current situation, the possibility of challenging the registry entries will be significantly restricted and limited by a three-year period starting from the day the records are entered in the real estate register.

The government has prepared a draft of the new land registration act in relation to the changes in the regulations for the transfer of real estate under the new Civil Code. The new Civil Code and the land registration act should come into effect 1 January 2014.

The main change in the new regulations relates to strengthening the position of purchasers. The new Civil Code expressly incorporates the principle of the public knowledge of entries in the register and the assumption of accuracy of entries in the register, i.e. that an entry reflects the actual state of affairs. Anyone who relies in good faith on the accuracy and completeness of entries in the register will be protected in the event of a transfer for consideration as if the registered status corresponded to reality. However, under certain circumstances, the accuracy of registered entries may be challenged.

The new land registration act protects the rights of real estate owners, in that it introduces the duty of the real estate registration office to inform the original owner about the registration of the ownership rights by sending a letter to its address entered in the register.

The original owner of the real estate is entitled to challenge an entry within one month of the day it was informed of the registration and to file a notice of disputability during this period. The owner must then launch court proceedings within two months.

If the owner was not duly informed of the entry, the period for challenging the entry is three years and commences on the day the record is entered in the real estate register. After lapse of this three-year period, the

Aktuální právní informace

Business Law Alert

Bulletin o aktuálních otázkách českého a evropského práva
Newsletter on current Czech and European law issues

Zpřísnění omezení plateb v hotovosti

Ministerstvo financí připravilo nový zákon o omezení plateb v hotovosti, jehož účinnost je plánována na 1. 4. 2013. Návrh zákona zatím čeká na schválení vládou.

Návrh zachovává omezení jednotlivých hotovostních plateb, které přesahují částku 350 000 Kč, nově však zavádí totéž omezení pro tzv. věcně související platby. Na platby, které byly provedeny týměž plátcem a přijaty týměž příjemcem během 28 po sobě jdoucích dní, se bude hledět jako na platbu jedinou, pokud spolu věcně souvisejí.

Současný zákon se vztahuje pouze na případy, kdy plátcem platbou plní svůj dluh. Přípravovaný zákon však zdůrazňuje, že nezáleží na tom, na základě jakého právního důvodu k převodu hotovosti dochází, a tak budou zákonná omezení nově dopadat i na případy půjček, darování a dalších smluv reálné povahy, při nichž závazek vzniká teprve poskytnutím plnění.

Mechanismus výpočtu kupní ceny musí umožňovat její určení již ke dni uzavření smlouvy

Podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu je možné stanovit kupní cenu ve smlouvě jinak než uvedením konkrétní částky pouze za předpokladu, že kupní cenu je možné nepochybně určit již v době uzavření smlouvy. Je tedy například možné stanovit cenu odkazem na existující znalecký posudek, nikoli však na posudek, který má být teprve vypracován.

Výše uvedené rozhodnutí se týkalo smlouvy o převodu nemovitostí dle občanského zákoníku. Uvedený závěr by dle našeho názoru neměl dopadat na smlouvy podléhající režimu obchodního zákoníku. Obchodní zákoník totiž na rozdíl od občanského zákoníku výslovně dovoluje, aby se strany dohodly na způsobu, kterým bude obsah určitého smluvního závazku určen dodatečně, pokud tento způsob nezávisí jen na vůli jedné ze stran. Riziko takového výkladu však nelze vyloučit.

(Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.3.2012, sp. zn. 22 Cdo 1848/2010)

(cont. from previous page)

possibilities for challenging the entry will be very limited. Therefore, real estate owners should check the status of all entries in the real estate register at least once every three years.

Tightening restrictions on cash payments

The Ministry of Finance has prepared a new act on limiting cash payments. The effectiveness of this act is planned for 1 April 2013. The draft act is still awaiting government approval.

The draft upholds the restrictions on cash payments that exceed CZK 350,000. However, it will now introduce the same restrictions on materially related payments. Payments made by the same payor and received by the same payee during 28 consecutive days will be deemed as one single payment, provided they are materially related.

The current act relates only to cases in which the payor pays off a debt with the payment. However, the new act emphasises that the legal reasoning of the cash transfer is irrelevant, and hence, the new legal restrictions will now even affect loans, donations, and other contracts of a real nature, in which an obligation arises only upon the provision of performance.

Mechanisms for calculating purchase prices must allow prices to be set on the day a contract is concluded

In accordance with the current case law of the Supreme Court, a purchase price may be set in a contract in a different manner than actually specifying the amount only if the purchase price can be clearly calculated at the time of concluding the contract. Thus, it is possible to set the price by referring to an existing expert appraisal, but not to an appraisal that does not yet exist.

The above decision applied to real estate transfer agreements under the Civil Code. In our opinion, the conclusion should not affect contracts that are subject to the Commercial Code. The Commercial Code, as opposed to the Civil Code, explicitly allows parties to decide on the manner in which the content of a specific contract will be determined at a later time, provided that this manner does not rely solely on the will of just one of the contracting parties. However, the risk of such an interpretation cannot be totally ruled out.

(See Resolution of the Supreme Court of the Czech Republic, dated 28 March 2012, file no. 22 Cdo 1848/2010.)



Mgr. Zuzana Stuchlíková
advokát, attorney at law

E-mail: zuzana.stuchlikova@akds.cz
Tel.: +420 255 706 524
Fax: +420 255 706 550



Mgr. Ing. Dominika Veselá
právník, junior lawyer

E-mail: dominika.vesela@akds.cz
Tel.: +420 255 706 532
Fax: +420 255 706 550

Tento bulletin obsahuje všeobecné informace o aktuálních právních otázkách, avšak nepředstavuje právní radu. Budete-li potřebovat další informace, prosím kontaktujte nás.

Doufáme, že tento bulletin pro Vás bude užitečným zdrojem informací. Vaše připomínky a podněty vždy uvítáme.

This newsletter contains information of general interest about current legal issues, but does not give legal advice. If you would need any additional information, please contact us.

We hope that you will find this newsletter to be a useful source of information. We are always interested in receiving your views or comments.