



2021

**FORLEX
LEGAL
UPDATE
Č. 3**

**KVĚTEN - ČERVEN
MAY - JUNE**

ÚVOD

INTRODUCTION



Vážený klienti,

opět se na Vás obracíme s přehledem těch nejzajímavějších změn v právních předpisech a rozhodovací praxi českých soudů.

Dear clients,

Once again, we are turning to you with an overview of the most interesting changes in the legislation and decision-making practice of the Czech courts.

Váš tým FORLEX, advokátní kancelář /
Your team FORLEX, attorneys-at-law

OBSAH CONTENT



01 **ROZHODNUTÍ NS K ZÁPISŮM V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU**
DECISIONS ON ENTRIES IN THE COMMERCIAL REGISTER

02 **PŘÍSPĚVEK V DOBĚ ČÁSTEČNÉ PRÁCE (TZV. „KURZARBEIT“)**
ALLOWANCE DURING PART-TIME WORK (CALLED „KURZARBEIT“)

03 **KONKURENČNÍ DOLOŽKA VE SVĚTLE NÁLEZU ÚS**
THE COMPETITION CLAUSE IN THE LIGHT OF THE JUDGMENT OF
THE COURT OF JUSTICE

04 **NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – AUTOMATICKÁ PROLONGACE
SMLUV**
AMENDMENT TO THE CIVIL CODE – AUTOMATIC PROLONGATION OF
CONTRACTS

05 **NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – ZNEUŽÍVAJÍCÍ USTANOVENÍ**
AMENDMENT TO THE CIVIL CODE – ABUSIVE PROVISIONS

06

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - TLAČÍTKOVÁ NOVELA
AMENDMENT TO THE CIVIL CODE - PUSH-BUTTON AMENDMENT

07

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - TELEFONNÍ SMLOUVY
AMENDMENT TO THE CIVIL CODE - TELEPHONE CONTRACTS

08

STAVEBNÍ ZÁKON ZAMÍŘIL DO SENÁTU
CONSTRUCTION ACT HEADS TO THE SENATE

09

VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ
SELECTED IMPORTANT CASE LAW

ROZHODNUTÍ NS K ZÁPISŮM V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

Dle nedávného usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2021, sp. zn. 27 Cdo 3549/2020, není možné předmět podnikání ve společenské smlouvě vymezit jako Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

V něm Nejvyšší soud rozhodl, že takové ujednání společenské smlouvy není dostatečně určité a nelze z něj zjistit, jaký je předmět podnikání společnosti. Zároveň nelze ani výkladem určit, co předmětem podnikání společnosti v takovém případě je. Především nelze dovozovat, že by předmětem podnikání byly všechny činnosti uvedené v příslušné příloze živnostenského zákona.

Nedostatek určitosti pak vede k tomu, že takové ujednání společenské smlouvy je zdánlivé a nepřihlíží se k němu. Z těchto důvodů ani není možné výše uvedenou volnou živnost zapsat do obchodního rejstříku jako předmět podnikání či činnosti společnosti, resp. pokud v obchodním rejstříku takto již zapsaná je, odporuje tento zápis zákonu o veřejných rejstřících a je potřeba zjednat nápravu.

V praxi je vymezení předmětu podnikání odkazem na volnou živnost standardem a závěry Nejvyššího soudu budou relevantní pro většinu obchodních společností v Česku. Lze předpokládat, že rejstříkové soudy v návaznosti na rozhodnutí Nejvyššího soudu budou vyzývat, aby obchodní společnosti zapsané údaje opravili, s čímž bude spojena potřeba rozhodnout o změně společenské smlouvy a předefinovat předmět podnikání.

DECISIONS ON ENTRIES IN THE COMMERCIAL REGISTER

According to a recent resolution of the Supreme Court of 12 May 2021, Case No. 27 Cdo 3549/2020, it is not possible to define the subject of business in the articles of association as Production, trade and services not listed in Annexes 1 to 3 of the Trade Licensing Act.

In it, the Supreme Court ruled that such a provision of the memorandum of association is not sufficiently certain and it is not possible to ascertain from it what the company's object of business is. At the same time, it is also impossible to determine by interpretation what the object of the company's business is in such a case. In particular, it cannot be assumed that the object of the business is all the activities listed in the relevant annex to the Trade Licensing Act.

The lack of certainty then leads to the fact that such a provision of the memorandum of association is illusory and therefore is not taken into account. For these reasons, it is not even possible to enter the aforementioned free trade in the commercial register as the subject of the company's business or activity, or if it is already entered in the commercial register, this entry is contrary to the Public Registers Act and it is necessary to remedy the situation.

In practice, defining the object of business by reference to a free trade is standard and the Supreme Court's conclusions will be relevant for most companies in the Czech Republic. It can be assumed that the registry courts, following the Supreme Court's decision, will call for companies to correct the registered data, which will entail the need to decide on the amendment of the articles of association and to redefine the subject of business.

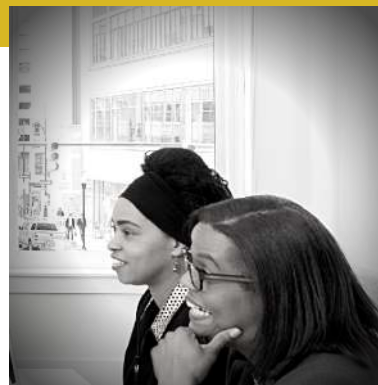


Image by Rebrand Cities from Pexels

PŘÍSPĚVEK V DOBĚ ČÁSTEČNÉ PRÁCE (TZV. „KURZARBEIT“)

ALLOWANCE DURING PART-TIME WORK (CALLED „KURZARBEIT“)



Image by jarmuluk from Pixabay

Dne 1. 7. 2021 nabyl účinnosti vládní návrh zákona o zaměstnanosti, který zavedl příspěvek v době částečné práce, jež reaguje na nepředvídatelné události nezaviněné zaměstnavatelem (např. ohrožení ekonomiky státu nebo epidemie, živelní události, kybernetický útok či jiné mimořádné situace, které jsou zásahem vyšší moci), a podpořil tak zachování pracovních míst. Tzv. „kurzarbeit“ nahradil program Antivirus, u něhož už od 1. 6 2021 pokračuje pouze režim A (tedy příspěvek na zaměstnance, kteří jsou v karanténě či izolaci). Oproti Antiviru ovšem úprava příspěvku v době částečné práce obsahuje řadu omezení.

On 1 July 2021, the government's Employment Bill came into force, introducing a part-time allowance to respond to unforeseeable events not caused by the employer (e.g. national economic emergency or epidemic, natural disaster, cyber-attack, or other emergency situations that are an act of God) to support the preservation of jobs. The so-called "coursework" has been replaced by the Antivirus program, for which only scheme A (i.e. the allowance for employees who are in quarantine or isolation) continues from 1 June 2021. Compared to Antivirus, however, the part-time allowance arrangements contain a number of restrictions.

Příspěvek by měl nově náležet pouze zaměstnancům v pracovním poměru sjednaném na dobu neurčitou, který trvá minimálně tři měsíce ke dni podání oznámení Úřadu práce ČR o vzniklé překážce v práci.

Maximální celková délka podpůrčí doby by měla činit nejvýše 12 měsíců a pro aktivaci možnosti poskytování příspěvku bude vždy zapotřebí rozhodnutí vlády (poskytování příspěvku může být omezeno jen na určitá území ČR, odvětví ekonomiky nebo i okruh zaměstnavatelů). Příspěvek bude zaměstnavatelům vyplácet Úřad práce ČR. Příspěvek se poskytne zaměstnavateli pouze za tu část týdenní pracovní doby zaměstnance, po kterou mu zaměstnavatel nepřiděluje práci, a to ve výši 80 % náhrady mzdy náležející zaměstnanci a pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti. Maximální výše příspěvku v době částečné práce bude činit měsíčně 1,5násobek průměrné mzdy v národním hospodářství za první až třetí čtvrtletí kalendářního roku předcházejícího kalendářnímu roku, ve kterém bylo podáno oznámení.

Zároveň by ale mělo platit, že rozsah překážek, na něž je příspěvek poskytován, se pohybuje mezi 20 – 80 % celkové týdenní pracovní doby rozvržené na kalendářní měsíc (splnění této podmínky se posuzuje souhrnně za všechny zaměstnance zaměstnavatele).

Připouští se i posuzování ve vztahu k části zaměstnavatele, ovšem pouze „člení-li se zaměstnavatel na části“, což je formulace, která nemá žádnou oporu v zákoně a bude zajímavé sledovat, v jak širokém rozsahu bude toto ustanovení vykládáno.

Vyloučení z příspěvku budou mimo jiné zaměstnanci, u kterých se uplatňuje konto pracovní doby, a zaměstnavatelé, jimž byla v uplynulých třech letech uložena pokuta za nelegální zaměstnávání.

The allowance should now be due only to employees in an employment relationship with an indefinite duration, which lasts at least three months from the date of notification to the Labour Office of the Czech Republic of an obstacle to work.

The maximum total duration of the support period should be no longer than 12 months and a government decision will always be required to activate the possibility of granting the allowance (the allowance may be limited to certain areas of the Czech Republic, sectors of the economy or even a range of employers). The allowance will be paid to employers by the Labour Office of the Czech Republic. The allowance will be granted to the employer only for the part of the employee's weekly working time during which the employer does not assign work to the employee, at the rate of 80 % of the wage compensation due to the employee and of the social security contributions and state employment policy contributions. The maximum amount of the part-time allowance will be 1,5 times the average monthly wage in the national economy for the first to third quarters of the calendar year preceding the calendar year in which the notification is made.

At the same time, however, the extent of the obstacles for which the allowance is granted should be between 20-80 % of the total weekly working time spread over a calendar month (compliance with this condition is assessed cumulatively for all the employer's employees).

It also allows for assessment in relation to a part of the employer, but only 'if the employer is divided into parts', a formulation which has no support in the law and it will be interesting to see how liberally this provision is interpreted.

Excluded from the allowance will be, inter alia, employees for whom a working time account is applied and employers who have been fined for illegal employment in the past three years.



Image by Gratisography from Pexelsy

KONKURENČNÍ DOLOŽKA VE SVĚTLE NÁLEZU ÚS

THE COMPETITION CLAUSE IN THE LIGHT OF THE JUDGMENT OF THE COURT OF JUSTICE

Mnozí z Vás jistě zaznamenali svého druhu průlomový nálezn Ústavního soudu, ze dne 21. 5. 2021, sp. zn. II ÚS 1889/19, ve kterém se Ústavní soud zabýval platností konkurenční doložky, pokud bylo v pracovní smlouvě mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem ujednáno, že zaměstnavatel může od konkurenční doložky odstoupit v písemné formě kdykoliv po dobu trvání pracovního poměru, a to i bez udání důvodu.

Dosavadní judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně zastávala názor, že takové ujednání představuje nepřipustné zvýhodnění zaměstnavatele na úkor zaměstnance a musí být tedy vždy považováno za neplatné.

Many of you have noticed a ground-breaking ruling of the Constitutional Court of 21 May 2021, Case No. II ÚS 1889/19, in which the Constitutional Court dealt with the validity of a competition clause if the employment contract between the employee and the employer stipulated that the employer may withdraw from the competition clause in writing at any time during the employment relationship, even without giving any reason.

The Supreme Court's previous case law has clearly held that such an arrangement constitutes an impermissible advantage for the employer at the expense of the employee and must therefore always be considered null and void.

Ústavní soud se však od této rozhodovací praxe odklonil. Své rozhodnutí založil zejména na zásadě preference platnosti ujednání smluv soukromých osob před jejich neplatností a také podstatě, účelu a funkci konkurenční doložky a uzavřel, že postup, při kterém je ve smlouvě sjednána možnost zaměstnavatele odstoupit od konkurenční doložky bez udání důvodu je v pořádku, nicméně nikoliv bez dalšího.

Aby takové odstoupení zaměstnavatel mohl učinit platně, nesmí se jednat o svévoli nebo zneužití práva a silnějšího postavení zaměstnavatele (např. ve chvíli, kdy zaměstnanec odmítne novou práci z důvodu vázanosti konkurenční doložkou a zaměstnavatel od ní den na to odstoupí). Obecné soudy tak nebudou moci dále paušálně označovat takové odstoupení od konkurenční doložky za zakázané, ale budou muset posuzovat všechny relevantní okolnosti případu a konkrétní důkazy.

S ohledem na výše uvedené tak asi ani nadále obvykle nebude v zájmu právní jistoty zaměstnavatele možnost odstoupení bez uvedení důvodu sjednávat. Nicméně uvedený názor Ústavního soudu by mohl být z našeho pohledu významným argumentem i při posuzování platnosti ujednání relativně širokého okruhu důvodů pro odstoupení od konkurenční doložky, které měl v poslední judikatuře Nejvyšší soud také tendence výrazně zpochybňovat.

However, the Constitutional Court departed from this decision-making practice. It based its decision in particular on the principle of the preference of the validity of private contractual arrangements over their nullity and on the nature, purpose and function of the competition clause and concluded that the procedure whereby the contract provides for the employer's option to withdraw from the competition clause without giving a reason is in order, but not without more.

In order for such a withdrawal to be valid, it must not be arbitrary or an abuse of the employer's right and position of strength (e.g., where an employee refuses a new job because of the obligation to be bound by a non-compete clause and the employer withdraws from it the following day). Thus, the general courts will no longer be able to blanketly label such withdrawal from a non-compete clause as prohibited, but will have to consider all the relevant circumstances of the case and the specific evidence.

In view of the above, it is therefore unlikely to continue to be usual for the employer to negotiate the option to withdraw without giving a reason in the interests of legal certainty. However, the above opinion of the Constitutional Court could, in our view, also be an important argument when assessing the validity of the arrangement of a relatively wide range of grounds for withdrawal from a competition clause, which the Supreme Court has also tended to question significantly in recent case law.

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – AUTOMATICKÁ PROLONGACE SMLUV

Do 1. 7. 2021 měla Česká republika transponovat do své úpravy dvě nové směrnice EU a zároveň napravit nesrovnalosti vzniklé při předchozích harmonizacích. Již nyní je jisté, že zákonodárci nabrali zpoždění a je tak otázkou, kdy se novely dočkáme.

Novelou občanského zákoníku by mělo dojít k rozšíření demonstrativního výčtu tzv. zneužívajících ujednání ve smlouvách se spotřebiteli. Jednou z novinek je výslovný zákaz tzv. automatické prolongace závazku ze smlouvy, pokud je konec lhůty pro odmítnutí prodloužení nepřiměřeně vzdálen dni, ke kterému má k prodloužení dojít. Pokud by tak například společnost poskytující spotřebitelům službu online databáze filmů vyžadovala, aby spotřebitel vyslovil nesouhlas s prodloužením závazku ze smlouvy uzavřené na jeden rok nejpozději do 10 měsíců před jejím ukončením, bylo by takovéto ujednání s největší pravděpodobností zdánlivým a nepřihlíželo by se k němu. Důvodem novely je skutečnost, že v době učinění rozhodnutí spotřebitel zpravidla o prodloužení či neprodloužení závazku ještě nepřemýšlí.

Za přípustné by tak mohlo být ujednání umožňující spotřebiteli rozhodnout se ještě měsíc před uplynutím původního předplatného. Automatická prolongace smluv tak bude posuzována individuálně, dle předmětu, délky trvání závazku či oprávněného zájmu podnikatele.

AMENDMENT TO THE CIVIL CODE – AUTOMATIC PROLONGATION OF CONTRACTS

By 1 July 2021, the Czech Republic had to transpose two new EU directives into its legislation and at the same time correct inconsistencies arising from previous harmonizations. It is already certain that the legislation has been delayed and it is, therefore, a question of when we will see the amendment.

The amendment to the Civil Code should extend the demonstrative list of so-called abusive clauses in contracts with consumers. One of the innovations is an explicit prohibition of the so-called automatic extension of a contractual obligation if the end of the period for refusing the extension is unreasonably far from the date on which the extension is to take place. Thus, for example, if a company providing an online movie database service to consumers required the consumer to agree to an extension of a one-year contract no later than 10 months before the end of the contract, such an arrangement would most likely be illusory and would be nullified. The reason for the amendment is that, at the time of the decision, the consumer is not usually thinking about whether or not to extend the commitment.

Thus, an arrangement allowing the consumer to make a decision one month before the expiry of the original subscription could be considered permissible. Automatic renewal of contracts will thus be assessed on a case-by-case basis, depending on the subject matter, the duration of the commitment, and/or the legitimate interest of the business.

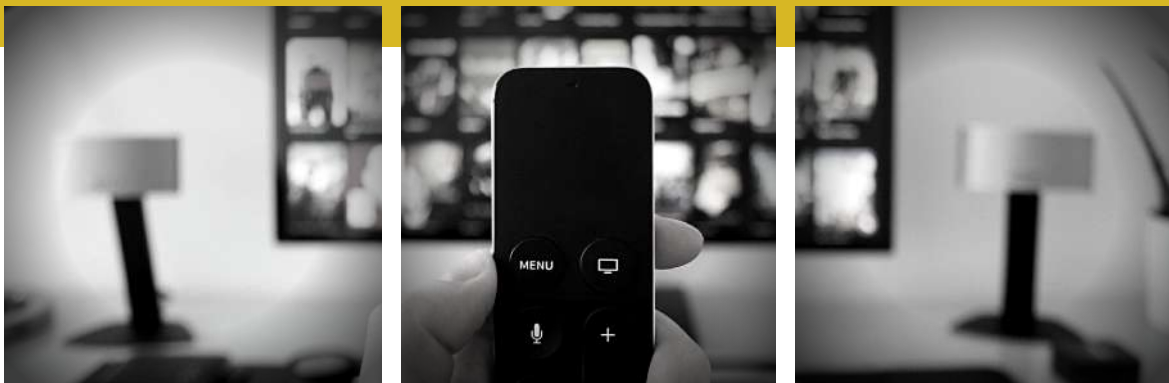


Image by StockSnap from Pixabay

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – ZNEUŽÍVAJÍCÍ USTANOVENÍ

AMENDMENT TO THE CIVIL CODE – ABUSIVE PROVISIONS




Image by Founry from Pixabay

Mezi další změny, se kterými v oblasti zneužívajících ustanovení novela počítá, patří zákaz postoupení pohledávek ze smlouvy ze strany podnikatele, pokud by toto postoupení zhoršilo postavení spotřebitele. Takovým postoupením může být například postoupení pohledávky k vymožení společnosti sídlící v zahraničí. Mezi zneužívající ustanovení budou dále zařazena taková ustanovení, která by podnikateli umožnila určovat, zda je dodané zboží nebo poskytnutá služba v souladu se smlouvou nebo umožnila výlučně vykládat smluvní ujednání. Zneužívajícím ustanovením budou také ustanovení obsahující nepřiměřenou sankci či ustanovení otáčející důkazní břemeno ve sporech se spotřebiteli.

Zneužívající ustanovení budou rozdělena na dvě skupiny, a to na ujednání, která jsou zneužívající vždy, a ujednání, u kterých se zneužití presumuje.

Among other changes in the area of abusive provisions, the amendment bans the assignment of contractual claims by an entrepreneur if such assignment would worsen the position of the consumer. Such an assignment could be, for example, the assignment of a debt to be collected by a company based abroad. Furthermore, abusive provisions will include those that would allow the trader to determine whether the goods or services supplied are in conformity with the contract or to allow exclusive interpretation of contractual terms. Abusive provisions will also include provisions containing an excessive penalty or provisions reversing the burden of proof in consumer disputes.

The abusive provisions will be divided into two groups, namely provisions that are always abusive and provisions where abuse is presumed.

A black and white photograph showing a close-up of a person's hand holding a pen over a computer mouse. The hand is positioned as if about to click the mouse. The background is dark and out of focus.

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – TLAČÍTKOVÁ NOVELA

AMENDMENT TO THE CIVIL CODE – PUSH-BUTTON AMENDMENT

Image by Vojtech Okenka from Pexels

Novelou občanského zákoníku se k 1. 7. 2021 měla do úpravy také promítnout tzv. „tlačítková novela“. Podnikatel by dle této novely musel spotřebitele před každou objednávkou vedoucí ke vzniku povinnosti uhradit kupní cenu prostřednictvím elektronických prostředků upozornit na to, že objednávka zavazuje spotřebitele k platbě.

Pokud podnikatel k vytvoření objednávky využívá tlačítko, bude muset čitelně upozornit o vzniku povinnosti k platbě přímo na tlačítko, a to například slovním spojením „Objedávka zavazující k platbě“. Dosavadní velmi používané spojení „Odeslat objednávku“ tak nebude dostačující.

Co se stane, pokud tak podnikatel neučiní a spotřebitel si zboží i tak objedná? Spotřebiteli vznikne právo dovolat se neplatnosti celé takto uzavřené smlouvy.

The amendment to the Civil Code should also reflect the so-called "push-button amendment" as of 1 July 2021. According to this amendment, the entrepreneur would have to notify the consumer before each order leading to the obligation to pay the purchase price by electronic means that the order obliges the consumer to pay.

If the trader uses a button to create the order, he would have to give a clear notice of the obligation to pay directly on the button, for example by using the words "Order binding payment". Thus, the current very widely used phrase "Send order" will not be sufficient.

What happens if the trader does not do so and the consumer orders the goods anyway? The consumer will have the right to claim that the entire contract thus concluded is invalid.

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - TELEFONNÍ SMLOUVY

AMENDMENT TO THE CIVIL CODE - TELEPHONE CONTRACTS



Image by Negative Space from Pexels

Novela občanského zákoníku rozšiřuje povinnosti podnikatelů vůči spotřebitelům také při jednání po telefonu.

Ještě předtím, než spotřebitel učiní závazné rozhodnutí, musí mu podnikatel (nevyklučuje-li to povaha závazku) po telefonu sdělit údaje o své totožnosti, sídlo, telefonní číslo, popřípadě také emailovou adresu.

Povinnost uvádění emailové adresy přesahuje minimální standard přijatý směrnicí, pro řadu spotřebitelů však představuje nejjednodušší způsob komunikace.

The amendment to the Civil Code extends the obligations of businesses towards consumers also when dealing over the telephone.

Before the consumer makes a binding decision, the entrepreneur must (unless the nature of the obligation precludes it) over the telephone provide the consumer with his identity, registered office, telephone number and, where applicable, email address.

The obligation to provide an email address goes beyond the minimum standard adopted by the Directive, as for many consumers it is the easiest way to communicate.

Při uzavírání smluv po telefonu doposud platilo, že k uzavření stačil někdy i neformální souhlas učiněný po telefonu.

In the case of contracts concluded by telephone, informal consent given over the phone has sometimes been sufficient to conclude a contract.

Někteří podnikatelé této skutečnosti využívali zejména při jednání s méně obezřetnými spotřebiteli.

Some traders have taken advantage of this, particularly when dealing with less prudent consumers.

Novelou by však mělo dojít ke zpřísnění procesu uzavírání smluv po telefonu, kdy k platnému uzavření takovéto smlouvy bude potřebné zaslat spotřebiteli nabídku v textové podobě; k uzavření smlouvy dojde až následným potvrzením této nabídky.

However, the amendment should tighten up the process of concluding contracts over the telephone, whereby the valid conclusion of such a contract will require a text offer to be sent to the consumer; the conclusion of the contract will only take place after confirmation of the order.

STAVEBNÍ ZÁKON ZAMÍŘIL DO SENÁTU

Poslanecká sněmovna dala na konci května svou pomyslnou zelenou novému stavebnímu zákonu, který tak zamíří do Senátu ČR.

Zákonná úprava počítá se systémovou změnou, která ruší současné stavební úřady na úrovni obcí a krajů a zavádí jednotnou soustavu stavebních úřadu vč. Nejvyššího stavebního úřadu.

Vidinou systémové reorganizace je snížení vlivů místních samospráv na rozhodování a zvýšení jednotnosti a předvídatelnosti v řízeních.

Nový zákon rovněž počítá s nahrazením dosavadního rušení a vrácení rozhodnutí odvolacím orgánem, který v těchto případech bude rovnou nahrazovat zrušené rozhodnutí rozhodnutím svým vlastním.

Pozornost na sebe strhla nová definice obytné místnosti, u které se již nepracuje s podmínkou přímého denního osvětlení.

Osud nového zákona je však stále nejistý. Senátní výbory doporučily zákon nepřijmout, Senát jej neschválil a vrátil do Poslanecké sněmovny.

CONSTRUCTION ACT HEADS TO THE SENATE

At the end of May, the Chamber of Deputies gave its imaginary green light to the new Building Act, which will now head to the Senate of the Czech Republic.

The law provides for a systemic change that abolishes the current building authorities at the level of municipalities and regions and introduces a unified system of building authorities, including the Czech Republic's Chamber of Deputies.

The new system of building authorities will be consolidated into a single system of regional and local authorities. The vision of the systemic reorganization is to reduce the influence of local authorities on decision-making and to increase uniformity and predictability in procedures.

The new law also provides for the replacement of the existing procedure of cancellation and return of decisions by an appellate authority, which in such cases will directly replace the canceled decision with its own.

Attention has been drawn to the new definition of a habitable room, which no longer deals with the condition of direct daylight.

However, the fate of the new law is still uncertain. Senate committees recommended against the bill, the Senate did not approve it and returned it to the Chamber of Deputies.



Image by cegon from Pixabay

VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

SELECTED IMPORTANT CASE LAW

Uplatnění superficiální zásady při zatížení stavby služebností užívání bytu

Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny (§ 7 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)). Katastrální zákon však výslovně nerozlišuje případy, kdy jde o právo týkající se nezastavěného pozemku a kdy o právo vztahující se k budově nebo k její části, která je již součástí pozemku. Nicméně z textu § 7 odst. 3 katastrálního zákona se jasně podává, že se toto ustanovení netýká práv zatěžujících části budov, které jsou dosud samostatnými předměty vlastnického práva; je tomu tak proto, že vztahy ohledně těchto budov a jejich částí zpravidla nelze jen pomocí geometrického plánu označit. To však platí i o budovách, které se již součástí pozemků staly.

Důvodem je skutečnost, že katastrální mapa je pouze dvourozměrná, a tudíž do ní lze promítnout pouze objekty, které lze smysluplně vyjádřit v ploše. Skutečnost, že předmětem věcného břemene je jednotka v půdním prostoru, v ploše vyjádřit nelze. Pokud by totiž rozsah věcného břemene byl geometrickým plánem vymezen jako plocha odpovídající průmětu plochy předmětné jednotky do zobrazovací roviny, a takto zakreslen do katastrální mapy, vyvolávalo by to dojem, že věcným břemenem je pozemek zatížen v celém prostoru nad i pod takto vymezenou plochou (tj. ve všech podlažích), nikoliv pouze v půdním prostoru. Takové vymezení rozsahu věcného břemene by tedy bylo zavádějící a neodpovídající skutečnosti.

V této souvislosti je třeba vzít v úvahu, že katastr nemovitostí není veden trojrozměrně („ve 3D“), a takové skutečnosti tudíž neumí zachytit jinak, než slovním popisem, k čemuž je obsah výroku v této věci zcela dostatečný [...]. Uvedené platí v o rozhodnutí o určení věcného břemene potud, pokud je pořízení geometrického plánu vyznačujícího dotčenou část pozemku objektivně nemožné; jde zejména o případy, kdy je třeba rozsah věcného břemene vymežit trojrozměrně.

VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

SELECTED IMPORTANT CASE LAW

Application of the superficies principle when encumbering a building with an easement for the use of a flat

If the right to be registered in the land register on the basis of a deed concerns only a part of the land registered in the land register, the deed must be accompanied by a geometrical plan defining the part of the land. The geometric plan is considered to be part of the deed (Section 7(3) of Act No. 256/2013 Coll., on the Cadastre (Cadastral Act). However, the Cadastral Act does not explicitly distinguish between cases where the right relates to undeveloped land and cases where the right relates to a building or part of a building that is already part of the land.

However, it is clear from the text of Section 7(3) of the Cadastral Act that this provision does not apply to rights encumbering parts of buildings which are still separate objects of property law; this is because the relationships in respect of such buildings and parts thereof cannot normally be identified by means of a geometrical plan alone. However, this also applies to buildings which have already become part of the land. The reason for this is that the cadastral map is only two-dimensional and therefore only objects that can be meaningfully expressed in terms of area can be reflected on it. The fact that the subject of the easement is a unit in the soil space cannot be expressed in area. If the extent of the easement were defined by the geometric plan as an area corresponding to the projection of the area of the unit in question onto the mapping plane and drawn as such on the cadastral map, it would give the impression that the easement is imposed on the land in the entire area above and below the area so defined (i.e., on all floors), not only in the ground space. Such a definition of the extent of the easement would therefore be misleading and not correspond to reality. In this connection,

it must be borne in mind that the Land Registry is not kept in three dimensions ('in 3D') and is therefore incapable of capturing such facts other than by verbal description, for which the content of the judgment in this case is quite sufficient [...]. The above applies to a decision on the determination of an easement where it is objectively impossible to draw up a geometric plan marking the part of the land in question; this applies in particular to cases where the extent of the easement needs to be defined in three dimensions.

FORLEX s.r.o., advokátní
kancelář / attorneys-at-law

IČO / ID NO: 042 75 705

www.forlex.cz

OSTRAVA

Poděbradova 2738/16

702 00 Ostrava

Tel. +420 596 110 300

BRNO

Jana Babáka 2733/11

612 00 Brno

Tel. +420 530 506 205