

## STANOVISKO VLÁDY

### k návrhu poslance Jeronýma Tejce a dalších na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (sněmovní tisk č. 920)

Vláda na své schůzi dne 24. října 2016 projednala a posoudila návrh zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a zaujala k tomuto návrhu **nesouhlasné** stanovisko, a to zejména z níže uvedených důvodů.

1. Vláda oceňuje snahu předkladatelů řešit některé aktuální problémy vzešlé z aplikace nové právní úpravy společenství vlastníků a bytových družstev obsažené v občanském zákoníku a v zákoně o obchodních korporacích. S předloženým návrhem zákona však vláda nemůže vyslovit souhlas, neboť tento návrh obsahuje pouze dílčí změny a ani zdaleka neřeší všechny problémy stávající právní úpravy. Podle názoru vlády by nezbytné změny právní úpravy společenství vlastníků a bytových družstev měly být provedeny formou souhrnné úpravy obsažené ve vládním návrhu zákona, aby se předešlo případným nekonceptčním zásahům do zákonné materie a aby nebylo nutno přijímat změny právní úpravy opakovaně. Takové komplexní úpravě zasahující do základních kodexů soukromého práva by měla předcházet široká odborná diskuze a podrobná analýza nezbytnosti a dopadů navrhovaných změn, již lze nejlépe garantovat právě při projednávání návrhu zákona ve standardním legislativním procesu před jeho předložením jako vládního návrhu Poslanecké sněmovně.
2. V souvislosti s výše uvedenou připomínkou vláda zároveň upozorňuje na některé již probíhající legislativní aktivity, které se dotýkají i problematiky, řešené v předloženém návrhu zákona, přičemž vyvstává pochybnost, zda je vhodné předkládat ve stejné době další návrh zákona upravující, byť zčásti, obdobnou oblast a zda případně neuplatňovat takové návrhy změn přímo v již projednávaných návrzích zákonů. Jde především o vládní návrh zákona, kterým se mění občanský zákoník a další související zákony, který byl vládou předložen v listopadu 2015 a je Poslaneckou sněmovnou projednáván jeho

sněmovní tisk č. 642. Vláda současně připomíná, že v rámci pozměňovacích návrhů k tomuto návrhu je řešena mimo jiné otázka i předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci nebo otázka zajištění dluhů vlastníků jednotek související se správou domu, které jsou předmětem i předloženého poslaneckého návrhu zákona.

3. Vláda dále v souvislosti s předkladateli navrhovanými změnami zákona o obchodních korporacích upozorňuje, že Ministerstvo spravedlnosti dokončuje a v nejbližší době předloží do meziresortního připomínkového řízení návrh novely zákona o obchodních korporacích, který řeší i otázky související s bytovými družstvy, a to komplexněji než předložený poslanecký návrh. Vláda zároveň upozorňuje, že na základě schválené Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 má Ministerstvo pro místní rozvoj připravit a do konce roku 2017 předložit návrhy řešení aktuálních problémů bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek, tedy připravit novelu občanského zákoníku v těch otázkách bytového práva, které v praxi přinášejí problémy, takže půjde o další vládní návrh zákona dotýkající se oblasti, která je předmětem úpravy předloženého poslaneckého návrhu zákona.
4. Navrhované znovuzavedení předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci nepovažuje vláda za vhodné s ohledem na ochranu práv nabytých v dobré víře, a to zejména z těchto důvodů:
  - Podíl spoluvlastníků, jejichž spoluvlastnictví vzniklo podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, byl původně zatížen zákonným předkupním právem. S vědomím úpravy § 3062 „nového“ občanského zákoníku řada spoluvlastníků spoléhala na zánik předkupního práva. Zánik předkupního práva může vést ke zvýšení hodnoty podílu, jelikož podíl není zatížen a vlastníci jsou oprávněni s podílem volně disponovat. S ohledem na poměrně dlouhou legisvakanci lhůtu občanského zákoníku mohla řada vlastníků nabýt spoluvlastnický podíl ve spoluvlastnictví vzniklém podle zákona č. 40/1964 Sb. („starý“ občanský zákoník) ještě za jeho účinnosti, avšak s motivací, že předkupní právo uplynutím jednoho roku od nabytí účinnosti „nového“ občanského zákoníku zanikne, jak vyplývá z ustanovení jeho § 3062. Spoluvlastnictví vzniklá po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku již nejsou zatížena zákonným předkupním právem. Řada osob mohla vyčkávat právě účinnosti občanského zákoníku, aby se vyhnula zatížení spoluvlastnického podílu předkupním právem. Konečně v případě, kdy spoluvlastníci měli po nabytí účinnosti občanského zákoníku zájem na zatížení spoluvlastnických podílů vzájemným předkupním právem, zajisté tak učinili smluvně. Tyto osoby reagovaly na platnou

právní úpravu a vynaložily na zřízení smluvního předkupního práva určité náklady. Kdyby však věděly, že dojde k znovuzavedení předkupního práva, nemusely by tyto náklady vynaložit; zavedení předkupního práva tak zasahuje i do jejich legitimního očekávání.

- Ve všech výše uvedených případech by zavedením zákonného předkupního práva došlo nejen k zásahu do práv založených v dobré víře a do legitimního očekávání spoluvlastníků, ale rovněž k omezení vlastnického práva spoluvlastníků, které by mohlo vést ke snížení hodnoty podílu, neboť lze usuzovat, že hodnota podílu, na kterém nevázne žádné zatížení, je vyšší, než hodnota podílu, který je zatížen předkupním právem. Je-li každý ze spoluvlastníků úplným vlastníkem svého podílu, se kterým může podle své vůle nakládat, pak by zavedení zákonného předkupního práva kolidovalo s úpravou čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle které má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Vlastník podílu by byl oproti jiným vlastníkům omezen, protože by neměl volnost převést své vlastnictví bez jakýchkoli omezení jiné osobě.

5. Podle názoru vlády je navrhovaná právní úprava v některých případech neúplná, nepřesná nebo rozporná. Jde zejména o tyto oblasti:

- Problematika změny prohlášení v navrhovaném § 1169 odst. 2 občanského zákoníku není v návrhu řešena komplexně a nepostihuje celou hloubku problému. Vedle § 1169 je změna prohlášení řešena v § 1208 písm. b) a rovněž rozhodování podle § 1208 písm. f) bodů 2 až 6 se týká změny prohlášení. Vztah těchto ustanovení není pro praxi zcela srozumitelný, protože není zřejmé, kdy se použije zvláštní a kdy obecný režim, přičemž rozhodovat o záležitostech uvedených v § 1208 písm. f) nelze bez souhlasu vlastníka, a rozhodování na shromáždění se současně použije v případě, kdy existuje společenství vlastníků i kdy neexistuje. Tento problém však předložený návrh neřeší. V souvislosti s tímto ustanovením vláda upozorňuje rovněž na rozpor mezi textem návrhu zákona a textem uvedeným v platném znění zákonů s vyznačením navrhovaných změn, který vede k pochybnostem, jaké změny předkladatel navrhuje.
- Navrhovaná úprava § 1186 odst. 2 občanského zákoníku prolamuje ochranu dobré víry. V praxi tak mohou nastat situace, kdy nabyvatel jednotky vynaloží veškerou snahu, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, aby zjistil, zda na jednotce váznou nějaké dluhy, přičemž bude ujištěn, že na jednotce neváznou žádné dluhy, ale později se ukáže, že jednotka je zadlužena. V těchto případech vláda považuje za nespravedlivé dovozovat, že dluhy na nabyvatele přešly.

- V navrhované novele zákona o obchodních korporacích se nejeví jako vhodné zrušení věty druhé v § 631 odst. 1, neboť toto ustanovení podle současné právní úpravy odstraňuje právní nejistotu související s doručováním pozvánky. Vypuštěním tohoto ustanovení by došlo k absenci právní úpravy v otázce řádného doručení pozvánky a musela by tedy být zakotvena další právní úprava, obdobně jako tomu bylo v dřívějším obchodním zákoníku.