



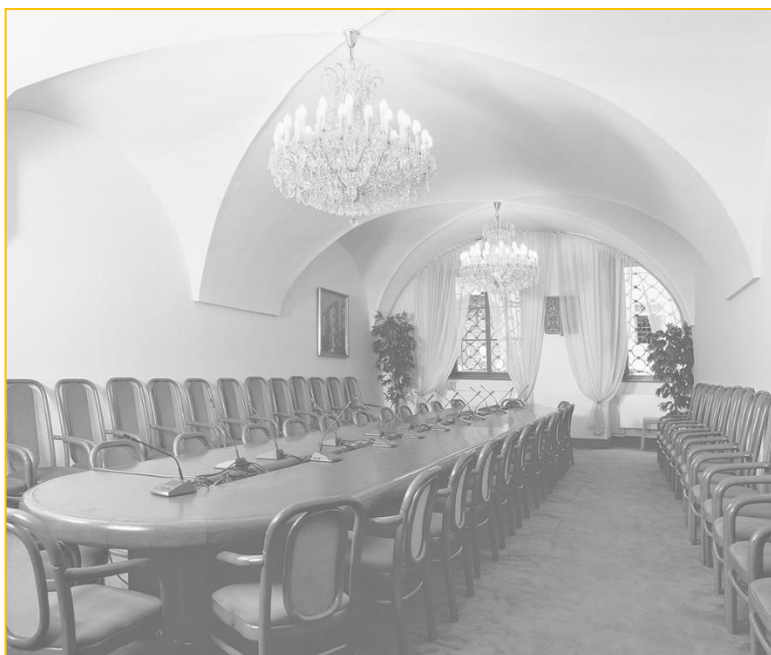
POSLANECKÁ  
SNĚMOVNA  
PARLAMENTU  
ČESKÉ REPUBLIKY

PARLAMENTNÍ  
INSTITUT

STANOVISKA

## Prodloužení doby potřebné pro mimořádné vydržení nemovitosti

Informační podklad ke kompatibilitě návrhu  
na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012  
Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(sněmovní tisk 270), s právem EU



Informační podklad č. 0270  
září 2018  
autor: Darina Nezkusilová

<b>AKTUÁLNÍ VYDÁNÍ:</b>	<b>ŘADA: STANOVISKA</b>
Název: Prodloužení doby potřebné pro mimořádné vydržení	Typ řady: online
Autor: Nezkusilová, D.	URL: <a href="http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=4">http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=4</a>
Číslo: Stanovisko č. 0270	První vydání řady: říjen 1998
Datum: září 2018	Frekvence vydání řady: nepravidelná
Klíčová slova:	Zaměření: stanoviska kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU
Vydržení; Dobrá víra; Právní jistota; Legitimní očekávání	Jazyk: CZ
	Vydavatel: Kancelář Poslanecké sněmovny, Sněmovní 4, 118 26 Praha 1

**PARLAMENTNÍ INSTITUT** plní úkoly vědeckého, informačního a vzdělávacího střediska pro Poslaneckou sněmovnu, její orgány, poslance a Kancelář Poslanecké sněmovny, pro Senát, jeho orgány, senátory a Kancelář Senátu. Naše činnosti a produkty uvádíme níže.

**Oddělení všeobecných studií**

<b>STUDIE</b> Srovnávací studie Analytické studie	<b>ODPOVĚDI NA DOTAZ</b> Stručné odpovědi na dotazy členů Parlamentu	<b>VYBRANÁ TÉMATA</b> Studie zpracované k aktuálním problematikám	<b>MONITORING</b> Vybrané hospodářské měnové a sociální ukazatele	<b>MIGRACE</b> Přehled aktualit v oblasti migrace za vybrané období
<b>PŘEHLED SZBP</b> Společná zahraniční a bezpečnostní politika EU	<b>EUROZÓNA+</b> Přehled ekonomických událostí v EU	<b>PODKLADY</b> pro zahraničně politická jednání	<b>PŘEDNÁŠKY</b> pro zahraniční delegace, PS, Senát	

**Oddělení pro evropské záležitosti**

<b>STANOVISKA</b> kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU	<b>KONZULTACE</b> k předkládaným vládním návrhům zákonů	<b>DOKUMENTY EU</b> Výběr z aktů a dokumentů EU zaslaných PS	<b>ZPRÁVY</b> Aktuální agenda v Bruselu	<b>PODKLADY</b> pro jednání výboru na mezinárodní úrovni
---	--	---	--	---

**Oddělení komunikace a vzdělávání**

<b>INFORMAČNÍ STŘEDISKO</b> Informace o činnosti Poslanecké sněmovny a prohlídky budov	<b>ECPRD</b> Spolupráce s Evropským centrem pro parlamentní výzkum a dokumentaci	<b>PŘEDNÁŠKY</b> pro Poslaneckou sněmovnu, pro školy, veřejnost	<b>INFORMAČNÍ MATERIÁLY</b> o fungování Poslanecké sněmovny, o legislativním procesu	<b>ZÁPISY</b> ze schůzí, seminářů, přednášek, kulatých stolů
---	---	--	---	---

**Informační podklad ke kompatibilitě návrhu na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (sněmovní tisk 270), s právem EU**

**Úvod:**

Návrh zákona o pět let prodlužuje dobu stanovenou v § 3066 občanského zákoníku, během níž nemůže u držby zahájené přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku dojít k vydržení vlastnického práva (během které neskončí doba stanovená pro mimořádné vydržení). Na dobu potřebnou pro mimořádné vydržení je totiž možné částečně započíst i dobu držby trvající přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, avšak u nemovitých věcí se jedná o dobu nejvýše 15 let.

Mimořádné vydržení spočívá v tom, že poctivý držitel může nabýt vlastnické právo k jím držené věci i v případě, že neprokáže právní důvod, na němž se jeho držba zakládá. Podle § 1095 občanského zákoníku pak mohou účinky mimořádného vydržení nastat po uplynutí dvojnásobně dlouhé doby, než je jinak pro vydržení vlastnického práva potřebné (tedy u nemovitosti 20 let). Mimořádné vydržení je však vyloučeno, pokud se držiteli prokáže nepoctivý úmysl.

**Stanovisko PI:**

Vydržení je specifickým způsobem nabytí vlastnického práva. Z hlediska práva EU je obecně dána neutralita právního řádu v otázkách vlastnictví, která je zakotvena v čl. 345 Smlouvy o fungování EU (SFEU). Čl. 345 SFEU stanoví, že Smlouvy se nijak nedotýkají úpravy vlastnictví uplatňované v členských státech. Toto ustanovení SFEU tedy v zásadě brání harmonizaci hmotněprávní úpravy vlastnictví v EU. Právní úprava vlastnictví, stejně tak jako právní úprava vztahující se specificky na oblast vydržení, se přitom v jednotlivých členských státech EU často významně liší. Konkrétně u vydržení se pak liší jak podmínky, jejichž splnění je nezbytné k tomu, aby nastaly účinky vydržení, tak i doba držby nezbytná k nabytí vlastnického práva vydržením.

Z výše uvedeného lze tedy dovodit, že EU má v oblasti vlastnického práva pravomoc regulovat pouze některé dílčí aspekty týkající se přeshraničního nabývání či zcizování nemovitostí, jejichž cílem je zajištění volného pohybu kapitálových investic do nemovitostí v EU. Nemovitost lze totiž ve smyslu práva EU považovat za formu kapitálu. Z tohoto důvodu může EU přijmout právní úpravu v těch oblastech, v nichž je to nezbytné např. k zajištění řádného fungování jednotného vnitřního trhu (nediskriminace státních příslušníků jiných členských států při nabývání nemovitostí) nebo k ochraně spotřebitelů při nabývání do vlastnictví nemovitosti nacházející se v jiném členském státě. V ostatních případech EU závaznou právní úpravu týkající se vlastnictví přijmout nemůže z důvodu nedostatku její pravomoci. Evropská komise členským státům může v dalších oblastech dotýkajících se jejich systémů vlastnického práva, adresovat pouze doporučení, považuje-li to za nezbytné.

Právní úprava vlastnictví je tedy v kompetenci členských států EU, které však jsou při přijímání relevantní právní úpravy povinny respektovat základní pravidla vyplývající z primárního práva EU. Tato povinnost vyplývá mimo jiné i z rozhodovací činnosti Soudního dvora Evropské unie (SDEU), který judikoval, že čl. 345 SFEU nevyjímá právní úpravu vlastnictví ze základních pravidel Smlouvy. Režim vlastnictví v členských státech tedy podléhá pravidlům unijního práva o nediskriminaci, svobodě usazování a svobodě pohybu kapitálu. Krom toho musí členské státy dbát i na dodržování Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a judikatury Evropského soudu pro lidská práva. Zde je relevantní především článek 1 Protokolu č. 1 Evropské úmluvy, který upravuje právo na pokojné užívání majetku.

Navrhovatel předložením návrhu zákona sleduje legitimní cíl spočívající v zabránění mimořádnému vydržení majetku státu, který byl v minulosti pochybně privatizován a převáděn, přičemž právní aspekty těchto majetkových převodů dosud nebyly řádně objasněny. V případě přijetí návrhu zákona se však tato právní úprava dotkne současně i práv dlouholetých poctivých držitelů nemovitého majetku, u nichž je splněn požadavek dobré víry a poctivosti držby, pouze např. vzhledem k uplynutí příliš dlouhé doby není již dohledatelný právní titul, který je k držbě opravňuje a prokazuje jejich dobrou víru. Zároveň je navrhováno, aby právní úprava obsažená v návrhu zákona nabyla účinnosti již dnem jeho vyhlášení, což znamená, že navrhovatel nepředpokládá žádnou legisvakanci lhůtu umožňující adresátům seznámit se s navrhovanou právní úpravou. Tyto skutečnosti ve vzájemné spojitosti vedou k tomu, že krátce před uplynutím doby původně stanovené pro mimořádné vydržení (pouze několik měsíců před jejím předpokládaným uplynutím) dojde k dalšímu prodloužení této doby o pět let. V důsledku toho by tedy bylo možné dovodit, že navrhovaná právní regulace nemusí být slučitelná se zásadou právní jistoty a legitimního očekávání u těchto poctivých dlouholetých držitelů nemovitého majetku, jejichž držba nijak nesouvisí s privatizací ani s následnými pochybnými převody privatizovaného majetku.

Zásada právní jistoty, která je vlastní právním řádům všech členských států EU a zahrnuje i předvídatelnost práva a ochranu legitimního očekávání, byla rozhodovací činností SDEU zařazena mezi obecné zásady práva EU. Tato skutečnost vyplývá např. z rozsudku SDEU C-381/97 Belgocodex SA v. Belgian State ze dne 3. prosince 1998<sup>1</sup>, v němž bylo uvedeno, že:

*„...zásada ochrany legitimního očekávání a zásada právní jistoty jsou součástí právního řádu Společenství (nyní právního řádu EU) a členské státy se těmito zásadami musí řídit při výkonu jejich pravomocí vyplývajících z práva Společenství (nyní práva EU).“*

Obecné zásady práva EU vyplývající z ústavních tradic společných jejím členským státům jsou pak ve smyslu čl. 6 odst. 3 Smlouvy o Evropské unii (SEU) součástí primárního práva EU a SDEU se těmito zásadami řídí v praxi při své rozhodovací činnosti, během níž vykládá a uplatňuje právo EU.

Ve vztahu k výše uvedené judikatuře SDEU však lze nastolit otázku, zda se obecné zásady práva EU uplatní i na čistě vnitrostátní právní úpravu týkající se nabývání vlastnického práva, která je v pravomoci členských států a neplyne tedy z pravomocí svěřených členským státům směrnicemi EU. Z judikatury SDEU sice nelze přímo dovodit, že by se obecné zásady práva EU měly vztahovat i na tyto čistě vnitrostátní situace, na druhou stranu by vymahatelnost všech nároků vyplývajících z právního řádu měla být v zásadě stejná, ať již se jedná o nároky vyplývající z práva EU, či čistě z vnitrostátního práva. Pokud se však jedná konkrétně o zásadu právní jistoty a předvídatelnosti práva, není zde pochyb o tom, že česká vnitrostátní právní úprava by s těmito zásadami měla být v souladu, neboť byly opakovaně uznány jako základní principy právního státu také Ústavním soudem České republiky<sup>2</sup>. Nad rámec hodnocení slučitelnosti s právem EU lze tedy vyjádřit

<sup>1</sup> Rozsudek SDEU C-381/97 Belgocodex SA v. Belgian State ze dne 3. prosince 1998 je v anglickém jazyce on-line dostupný na: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A61997CJ0381>

<sup>2</sup> Ústavní soud ČR např. ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 1611/07 ze dne 3. června 2009, bod 20., uvedl, že: „...mezi základní principy právního státu patří princip předvídatelnosti zákona, jeho srozumitelnosti a vnitřní bezrozpornosti. Každá právní úprava musí vyjadřovat respekt k obecným zásadám právním (principům), jako je důvěra v právo, právní jistota a předvídatelnost právních aktů, které strukturují právní řád demokratického právního státu, resp. jsou z něj odvoditelné. Jedním z nároků plynoucích z principu právního státu je požadavek předvídatelnosti práva.“ Tento náleze ÚS je dostupný na: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=1-420-09>

pochybnost o slučitelnosti navrhované právní úpravy se základními principy práva jako je právní jistota, předvídatelnost práva a ochrana legitimního očekávání.

**Závěr:**

Navržená právní úprava je slučitelná s právem EU.

***Tento informační podklad je zpracován k uvedenému číslu sněmovního tisku a nereflektuje eventuelní pozdější pozměňovací návrhy.***

Materiál byl Parlamentním institutem zpracován na základě usnesení organizačního výboru Poslanecké sněmovny č. 168, II. volební období.