

Legal Update

Říjen 2007

Obsah

Vybraná legislativa publikovaná ve Sbírce zákonů

Přehled legislativních návrhů projednávaných Parlamentem ČR

Nově publikovaná judikatura

Téma měsíce

Informace uvedené v tomto bulletinu jsou prezentovány na základě našeho nejlepšího přesvědčení a poznatků získaných v době, kdy byl tento text dán do tisku. Nicméně konkrétní informace vztahující se k tématům uvedeným v tomto bulletinu by měly být konzultovány dříve, než na jejich základě bude učiněno investiční rozhodnutí.

Za účelem získání dalších informací kontaktujte, prosím, partnera/managéra, s nímž jste obvykle ve spojení, nebo:

Bankovní a finanční služby:
Pavel Jendrulek

Fúze a akvizice:
Daniel Weinhold, Dušan Kmoch

Soudní/arbitrážní řízení:
Milan Polák, Ondřej Havránek

Informační technologie a duševní vlastnictví:
Martin Lukáš

Soutěžní právo/právo EU:
Thilo Hoffmann, David Emr

Pracovní právo:
Milan Polák

Nemovitosti:
Pav Younis, Ivan Sagál

© 2007 Weinhold Legal.
Všechna práva vyhrazena.

Pevně věříme, že shledáváte Legal Update užitečným zdrojem informací. Váš názor na tento bulletin, zejména jeho obsah, formát a periodicitu, zůstává i nadále předmětem našeho zájmu.

Své připomínky laskavě zasílejte na e-mailovou adresu:

Irena.Kolarova@weinholdlegal.com nebo prostřednictvím faxu na číslo +420 225 335 444 k rukám Ireny Kolárové, anebo kontaktujte osobu, s níž jste obvykle ve spojení.

VYBRANÁ LEGISLATIVA PUBLIKOVANÁ VE SBÍRCE ZÁKONŮ

Změna vyhlášek České národní banky o informačních a oznamovacích povinnostech některých subjektů vůči ČNB

Dne 1. října 2007 nabyla účinnosti série vyhlášek České národní banky, jimiž došlo k novelizaci vyhlášek ČNB č. 264/2004 Sb., 603/2006 Sb. a 605/2006 Sb. Výše uvedenými novelizacemi došlo ke změně stanoveného způsobu plnění oznamovacích a informačních povinností některých subjektů vůči České národní bance. Jedná se o následující vyhlášky:

Vyhláška č. 240/2007 Sb., kterou se mění vyhláška č. 264/2004 Sb., o formě a způsobu zasílání výroční zprávy a pololetní zprávy emitenta kótovaného cenného papíru a o způsobu plnění povinnosti oznámit podíl na hlasovacích právech, ve znění vyhlášky 458/2004 Sb.

Dle nové úpravy budou emitenti kótovaných cenných papírů povinni zasílat České národní bance zprávy v elektronické podobě. Nová úprava

v tomto směru obsahuje odkaz na vyhlášku č. 562/2006 Sb., kterou se stanoví způsob převedení listin do elektronické podoby, způsob nakládání s převedenými listinami a obligatorní elektronická podoba listin (vyhláška o digitalizaci obchodního rejstříku). Dále došlo ke změně vyhlášky v souvislosti s přechodem dohledu nad finančním trhem na Českou národní banku.

Vyhláška, kterou se mění vyhláška 603/2006 Sb., o informační povinnosti fondu kolektivního investování a investiční společnosti.

Dle nové úpravy jsou fondy kolektivního investování a investiční společnosti povinny zasílat výroční zprávu, která se dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ukládá do sbírky listin obchodního rejstříku prostřednictvím České národní banky v elektronické podobě nebo na datovém nosiči (pokud velikost zprávy neumožňuje zaslání v elektronické podobě). I tato vyhláška odkazuje na úpravu vyhlášky o digitalizaci obchodního rejstříku.

Vyhláška, kterou se mění vyhláška 605/2006 Sb., o některých informačních povinnostech obchodníka s cennými papíry

Též obchodníci s cennými papíry jsou dle nové právní úpravy povinni zasílat výroční zprávu a konsolidovanou výroční zprávu elektronickou poštou v elektronické podobě nebo na datovém nosiči (pokud velikost zprávy neumožňuje zaslání v elektronické podobě). I tato vyhláška odkazuje na úpravu vyhlášky o digitalizaci obchodního rejstříku. Datová zpráva musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem pověřené osoby s rolí umožňující předávání zpráv dle zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu

a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu).

PŘEHLED LEGISLATIVNÍCH NÁVRHŮ PROJEDNÁVANÝCH PARLAMENTEM ČR

Tato část obsahuje vybrané legislativní návrhy projednávané v současné době Parlamentem České republiky, příp. další významné, Parlamentem České republiky dosud neprojednávané návrhy. Informace jsou čerpány převážně z internetové databáze Poslanecké sněmovny, Senátu Parlamentu České republiky, vlády a jednotlivých ministerstev.

Návrh novely zákoníku práce a dalších souvisejících zákonů

Na program 21. schůze Poslanecké sněmovny bylo zařazeno první čtení vládního návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZP“), a další související zákony.

Primárním účelem této novely je náprava řady právních nepřesností a legislativně technických pochybení.

Předkládaná novela má rovněž zajistit soulad a provázanost zákoníku práce s řadou dalších právních předpisů, které do problematiky upravené zákoníkem práce různým způsobem zasahují a které byly přijaty až po schválení nového zákoníku práce, resp. se do jeho úpravy nepromítly (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, zákon o inspekci práce či služební zákon).

Tato novela též přináší i několik **věcných změn**; jedná se zejména o následující:

- § zpřesnění a doplnění výčtu zaměstnavatelů a pracovních míst, u kterých dochází ke vzniku pracovního poměru jmenováním (§ 33 odst. 3 a 4 ZP);
- § drobné omezení případů, kdy nebude zaměstnanci příslušet při rozvázání pracovního poměru ze zdravotních důvodů **zvýšené odstupné ve výši dvanáctinásobku průměrného výdělku**; jedná se konkrétně o situace, kdy se zaměstnavatel zcela zproští své odpovědnosti za pracovní úraz či nemoc z povolání dotčeného zaměstnance (§ 67 odst. 1 ZP);

§ jasnou specifikaci výše odstupného v případě okamžitého zrušení pracovního poměru zaměstnancem z důvodu prodloužení zaměstnavatele s výplatou mzdy nebo náhrady mzdy a nově i z důvodu nepřevedení zaměstnance na jinou práci na základě předložení posudku, náleží dotčenému zaměstnanci **odstupné ve výši trojnásobku průměrného výdělku** (současná úprava s ohledem na nepřesnou referenci uvedenou v § 56 odst. 2 připouští výklad, že zaměstnanec je v takové situaci oprávněn požadovat odstupné ve výši dvanáctinásobku či dokonce patnáctinásobku průměrného výdělku);

§ **zvýšení současného limitu zaměstnávání mladistvých zaměstnanců** - prodlužuje celkovou výši maximální souhrnné týdenní pracovní doby zaměstnanců mladších než 18 let na 40 hodin (namísto současných 30 hodin) při délce směny nejvýše 8 hodin (namísto současných 6 hodin); pracovní doba se sčítá ve všech pracovněprávních vztazích daného mladistvého;

§ **změny právní úpravy konta pracovní doby**, usnadnění implementace tohoto nerovnoměrného rozvržení pracovní doby; nově se totiž umožňují změny rozvržení pracovní doby v průběhu konta pracovní doby a vypouští se požadavek předchozího souhlasu jednotlivých zaměstnanců k zavedení konta pracovní doby;

§ znovuzavedení možnosti smluvního ujednání mzdy s přihlédnutím **k případné práci přesčas**, nicméně pouze v případě vedoucích zaměstnanců a nejvýše v rozsahu 150 hodin v kalendářním roce. Důsledkem takového ujednání tedy bude vyloučení nároků dotčeného zaměstnance plynoucích z přesčasové práce ve smyslu § 114 zákoníku práce (dosažená mzda, příplatek za práci přesčas, popř. náhradní volno).

Novela zákoníku práce **však zdaleka neřeší všechny problematické body současné právní úpravy** – v této souvislosti je třeba poukázat zejména na § 364 odst. 3 (přechodné ustanovení týkající se pracovních poměrů založených podle předcházející právní úpravy jmenováním), jehož nejednoznačné znění působí v praxi nemalé potíže.

Návrh nového zákona o vlastnictví bytů

Ministerstvo pro místní rozvoj rozeslalo do připomínkového řízení návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Nová právní úprava by měla výrazně přispět k hladšímu fungování společenství vlastníků jednotek zejména v domech, kde je větší množství jednotek – bytů nebo nebytových prostorů.

Záměrem Ministerstva pro místní rozvoj bylo, aby nový zákon navázal na to, co se v praxi již osvědčilo, a zároveň by odstraňoval některé nedostatky současné úpravy. K naplnění tohoto záměru byli ke spolupráci přizváni mimo jiné i zástupci bytových družstev, společenství vlastníků a jejich sdružení, zástupci developerů, advokátů a katastrálních expertů.

Při analýze dosavadní právní úpravy (obsažené v zákoně č. 72/1994 Sb. i v jeho prováděcím předpise, kterým je nařízení vlády č. 371/2004 Sb.) byla též zpracována komparativní studie české právní úpravy s právní úpravou vlastnictví bytů v některých evropských i mimoevropských zemích.

Nejdůležitější navrhované změny oproti současné právní úpravě:

- § přesnější definice jednotky, společných částí domu a nově i definice společných částí domu užívané pouze jedním či několika vlastníky jednotek
- § podrobnější a přesnější úprava vztahů k zastavěným pozemkům i pozemkům souvisejícím
- § nová úprava společenství vlastníků jednotek; tato právnická osoba je specifickým subjektem, na niž nedopadá občanský ani občanský zákoník a proto je nezbytné v zákoně upravit kompetence této právnické osoby, jejich orgánů včetně volby a dále skončení funkce členů orgánů, majetkové postavení, odpovědnost apod.
- § liberalizace oblasti rozhodování o správě společných částí domu – změny nezbytného hlasovacího kvóra, možnost korespondenčního hlasování, nepovinná úprava kompetencí orgánů společenství vlastníků jednotek i rozšíření možností funkcí v jejich orgánech.

V tomto roce by návrh zákona měla projednat vláda a během příštího roku

Parlament ČR tak, aby mohl zákon nabýt účinnosti od ledna 2009.

Návrh zákona o přeměnách obchodních společností a družstev

Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev (dále jen „zákon o přeměnách“) by měl nahradit stávající úpravu přeměn v obchodním zákoníku a také transponovat do českého práva desátou směrnici 2005/56/ES o přeshraničních fúzích kapitálových společností (dále jen „Desátá směrnice“).

Desátá směrnice požaduje umožnit přeshraniční fúze a. s. a s. r. o. a ponechává na členských státech, jestli umožní přeshraniční fúze i pro družstva. To české právní úprava umožní a navíc v duchu rozhodnutí Evropského soudu ve věci SEVIC a ve snaze o alespoň minimální liberalizaci podnikatelského prostředí připouští i přeshraniční fúze v. o. s. a k. s. Jinak úprava přeshraničních fúzí vychází ze základních principů úpravy fúzí tak, jak byla harmonizována a do obchodního zákoníku promítnuta novelou 370/2000 Sb. Mimo jiné nejsou (až na výjimky) dovoleny křížové fúze mezi různými druhy obchodních společností.

Cílem nového zákona je, vedle zmíněné transpozice Desáté směrnice, především vytvořit obecnou úpravu přeměn obchodních společností a družstev, která až na výjimky v stávajícím obchodním zákoníku abscentuje. Kromě toho by měl opravit nedostatky současné úpravy, které vznikly v důsledku špatné transpozice Třetí směrnice o vnitrostátních fúzích a.s. a Šesté směrnice o rozdělení a.s.

Problematická je úprava systému normativních odkazů na úpravu a.s., která je subsidiárně aplikovatelná na ostatní druhy společností a družstev. Tím pro ostatní společnosti došlo ke zbytečnému zatížení požadavky, které jsou účelné pro a.s., nikoli však pro ostatní druhy společností a družstev. Za další je taková úprava často nesrozumitelná a vyvolává výkladové obtíže. Tyto problémy by měly být novým zákonem o přeměnách odstraněny.

Na závěr je třeba říci, že vzhledem k tomu, že je Desátou směrnicí nutné implementovat do 15. prosince 2007, měl by do tohoto data být přijat i zákon o přeměnách. Jinak by došlo k porušení dvouleté lhůty, kterou stanoví evropské právo pro transpozici směrnic.

Antidiskriminační zákon

Poslanci postoupili dne 26. 9. 2007 poslaneckým výborům vládní návrh zákona o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon). Návrh antidiskriminačního zákona se tak po delší odmlce, způsobené vetováním posledního návrhu Senátem a volbami do Poslanecké sněmovny, opět dostává do dolní komory Parlamentu, která by o něm měla rozhodnout v příštích měsících.

Zákon chránící před diskriminací přitom měla Česká republika přijmout už při svém vstupu do EU v roce 2004. Kvůli neexistující normě hrozí České republice sankce, jelikož porušuje své povinnosti vyplývající ze Smlouvy o ES. V nynější době jsou v souvislosti s nepřijetím antidiskriminačního zákona vedena 4 řízení, k jejichž zastavení dojde v momentě, kdy bude zákon přijat.

Antidiskriminační zákon má pomoci zajistit rovný přístup ke vzdělání, práci, zdravotnické péči, sociálním výhodám či bydlení bez ohledu na věk, rasu, sexuální orientaci, zdravotní postižení, jazyk a náboženství. Současná právní úprava povinnosti zajišťovat rovné zacházení a ochranu před diskriminací neodpovídá v řadě oblastí požadavkům práva ES, je roztržštěná a nesourodá.

V zákonné rovině je ochrana před diskriminací upravena především v oblasti pracovněprávní. Však také nový zákoník práce (zákon č. 262/2006 Sb.) byl připravován s ohledem na provázanost s ustanoveními antidiskriminačního zákona. Nejednotnost úpravy obsažené v jednotlivých zákonech se projevuje jak v odlišném rozsahu povinností zajišťovat rovné zacházení a ochranu před diskriminací, tak v rozdílném rozsahu nároků, jichž se může oběť diskriminace podle příslušných ustanovení domáhat. Nová právní úprava doplňuje a sjednocuje právní řád České republiky v oblasti diskriminace.

Antidiskriminační zákon nejenom zakazuje diskriminaci, ale vymezuje i pojmový aparát (tj. definice přímé a nepřímé diskriminace, obtěžování, sexuální obtěžování, pronásledování), a upravuje nástroje právní ochrany před diskriminací. Osoba, jejíž právo na rovné zacházení bylo porušeno, se může u soudu domáhat zejména toho, aby bylo od diskriminace upuštěno, aby byly odstraněny následky diskriminačního zásahu a aby jí bylo dáno přiměřené zadostiučinění.

Podporu rovného zacházení stejně jako zajišťování poskytnutí nezávislé pomoci obětem diskriminace při podávání návrhů na zahájení řízení z důvodu diskriminace, připravování nezávislých studií týkajících se diskriminace, zveřejňování nezávislých zpráv a podávání doporučení k jakékoli otázce související s diskriminací svěřuje zákon veřejnému ochránci práv (ombudsmanovi).

Pravomoci veřejného ochránce práv se tak výrazně rozšíří - dosud se totiž na soukromé právo nezaměřoval, věnoval se ochraně ve veřejné oblasti. Zajímavé je, že ombudsman Otakar Motejl je zastáncem toho, aby na rovné zacházení dohlížela nezávislá instituce.

Antidiskriminační zákon by měl platit od začátku příštího roku, ovšem pokud ho schválí parlament a podepíše prezident. Zatím to vypadá, že sněmovna by zákon mohla podpořit, ale je otázkou, v jaké podobě. Nejenom mezi poslanci totiž panuje neshoda o tom, zda je nutné, aby byl institut diskriminace upraven ve zvláštním zákoně a jak široká má taková úprava být. Jisté je jedno, stávající úprava diskriminace v českém právním řádu neodpovídá právu EU a to již tři roky a za to by mohla být Česká republika potrestána Evropskou komisí uvalením nemalých sankcí.

NOVĚ PUBLIKOVANÁ JUDIKATURA

Tato část obsahuje vybraná shrnutí nově publikované judikatury vztahující se především k obchodnímu a finančnímu právu. Text vlastních soudních rozhodnutí byl upraven pro účely tohoto uveřejnění.

K výpovědi nájmu nebytových prostor pro nezpůsobilost prostor k užívání

Podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. b) zákona o nájmu nebytových prostor může nájemce písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

Pronajímatel je povinen odevzdat a udržovat nebytový prostor v takovém stavu, aby jej nájemce mohl nerušeně užívat bez vynaložení jakýchkoliv nákladů; zejména musí jít o prostory hygienicky nezávadné. Splnění těchto povinností znamená, že pronajímatel musí odstranit závady, které za trvání nájemního vztahu vznikly a jež by bránily v pokojném užívání nebytových prostor.

Nezpůsobilost nebytového prostoru znamená, že v pronajatých prostorech nemůže nájemce vykonávat činnost, za jejímž účelem (§ 3 odst. 2 zákona o nájmu nebytových prostor a § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2006) mu byly prostory pronajaty. Závěr o nezpůsobilosti nebytových prostor vychází z faktického stavu a není podmíněn rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, neboť žádné ustanovení zákona o nájmu nebytových prostor k platnosti výpovědi z důvodu nezpůsobilosti nebytových prostor ke smlouvenému užívání správně rozhodnutí nevyžaduje.

Jestliže v posuzované věci byl v důsledku zdravotní závadnosti nebytový prostor pro nájemce nevyužitelný (nemohl v něm z tohoto důvodu vykonávat svou podnikatelskou činnost), stal se pro něj nezpůsobilým ke smlouvenému užívání. Proto ačkoli nájemce v daném konkrétním případě výskyt plísní neohlásil, byl oprávněn z tohoto důvodu dát výpověď z nájmu nebytových prostor, neboť nevyhovující stav nebytových prostor nezavinil a porušení notifikační povinnosti neplatnost výpovědi nezpůsobuje. Samotná, byť opakovaná oprava, spočívající v pouhém odstraňování plísní ze stěn, neznamená odstranění závadného stavu pronajatých prostor, jakožto příčiny jejich nezpůsobilosti k užívání ke smlouvenému účelu.

(podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1658/2005, ze dne 27. 4. 2007)

Odpovědnost jednatele společnosti za škodu způsobenou jednáním v rozporu se zákonem

Rozhodnutí o tom, zda společnost uhradí dluh, může být, ve vazbě na konkrétní okolnosti případu (např. na majetkovou situaci společnosti, případnou spornou povahu dluhu, nebo na význam placené částky pro společnost), součástí obchodního vedení společnosti. Může však také jít pouze o rozhodnutí, které podle své povahy patří do působnosti svěřené (společenskou smlouvou, stanovami či vnitřními předpisy) některému z jednatelů či dokonce do působnosti některého zaměstnance společnosti. Není tedy možné učinit závěr, že v každé obchodní společnosti musí o zaplacení každého dluhu rozhodovat v rámci obchodního vedení statutární orgán.

Ani v případě, kdy je takové rozhodnutí součástí obchodního vedení, však nemá nedodržení postupu stanoveného

zákonem či společenskou smlouvou pro rozhodování o obchodním vedení za následek neplatnost právního úkonu, kterým dal jednatel bance pokyn k odepsání prostředků z účtu společnosti. Takový pokyn totiž není součástí obchodního vedení, ale je jednáním společnosti, pro které ustanovení § 133 odst. 1 obchodního zákoníku určuje, že je-li jednatelů více, je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně, nestanoví-li společenská smlouva nebo statuty jinak.

Dal-li tedy žalovaný pokyn bance k převedení prostředků z účtu společnosti na svůj účet v souladu se způsobem jednání společnosti určeným společenskou smlouvou, stanovami či zákonem, není takový právní úkon neplatný jen proto, že o něm jednatelé nerozhodli v rámci obchodního vedení, ač tak případně měli učinit.

To, že důsledkem úkonu jednatele, který nebyl podložen potřebným rozhodnutím v rámci obchodního vedení, není jeho neplatnost, však neznamená, že by jednatel neodpovídal společnosti za škodu, kterou jí případně způsobil jednáním v rozporu se zákonem (a neznamená to ani, že jestliže se žalovaný z úkonu, který učinil jménem společnosti, bezdůvodně obohatil, neodpovídá společnosti podle ustanovení § 451 a násl. občanského zákoníku).

Pro posouzení toho, zda jednatele vznikla z takového jednání odpovědnost za způsobenou škodu, však bude vždy třeba zkoumat, zda byly splněny podmínky takové odpovědnosti, tj. zda byl úkon jednatele protiprávní a zda společnosti vznikla škoda v příčinné souvislosti s takovým protiprávním jednáním.

Přitom pro rozhodnutí o tom, zda společnosti vznikla škoda (či zda se žalovaný bezdůvodně obohatil), je rozhodné zejména posouzení právního důvodu nároku, který žalovaný jménem společnosti uhradil, případně jeho trvání.

podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Odo 1108/2005, ze dne 27.2.2007)

Ke sjednání konkurenční doložky v obchodní smlouvě

Konkurenční doložka nemůže být v rozporu se zákonem ani jej obcházet, dohodnou-li se strany na konkurenční doložce v obchodní smlouvě. Okolnost, že obchodní zákoník upravil konkurenční doložku speciálně u smlouvy

o obchodním zastoupení (§ 672a odst. 3 obch. zák.), neznamená, že vyloučil dohodu o ní v jiných typech obchodních smluv.

Konkrétní konkurenční doložka musí však být sjednána tak, aby byla spravedlivě přiměřená a vzájemně vyvážená pro obě strany v souladu s čl. 26 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle něhož každý má právo na svobodnou volbu povolání a přípravu k němu, jakož i právo podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost. Na jedné straně nesmí bránit ve svobodném podnikání, na druhé straně musí chránit právo podnikatele na nerušené podnikání v zavedeném podniku. Konkurenční doložka musí být též vymezena či omezena co do předmětu, podmínek a doby, po kterou se uplatňuje.

Ustanovení posuzované konkurenční doložky, dle kterého v případě porušení zákazu konkurence povinný vydá oprávněnému neoprávněný majetkový prospěch, který porušením zákazu konkurence získal, je nutno vyložit v souladu s pravidly výkladu tak, že neoprávněným majetkovým prospěchem se rozumí zisk po odečtení nákladů, vynaložených na dosažení zisku.

(podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 32 Odo 407/2005, ze dne 13. 6. 2007)

Konkludentní změna obchodní smlouvy

Smlouva, tedy závazkový právní vztah dvou (či více) stran, může být měněna pouze vzájemnou dohodou všech zúčastněných. Jedná se o tzv. kumulativní novaci, kdy k původní právní skutečnosti, která daný právní vztah založila, přistupuje právní skutečnost další, která práva a povinnosti z právního vztahu původního mění. S odkazem na ustanovení § 275 odst. 4 obchodního zákoníku je pak takováto změna možná i konkludentně.

Stanoví se zde, že s přihlédnutím k obsahu návrhu na uzavření smlouvy nebo v důsledku praxe, kterou strany mezi sebou zavedly, či s přihlédnutím ke zvyklostem rozhodným podle obchodního zákoníku, může osoba, které je návrh určen, vyjádřit souhlas s návrhem provedením určitého úkonu (např. odesláním zboží nebo zaplacením kupní ceny), a to bez vyrozumění navrhovatele. Přijetí návrhu je pak účinné v okamžiku, kdy byl takovýto úkon učiněn, došlo-li k němu před uplynutím lhůty rozhodné pro přijetí návrhu.

Pokud si tedy strany nesjednaly výjimku dle ustanovení § 272 odst. 2 obč. zák., ve kterém je zakotveno, že „obsahuje-li písemně uzavřená smlouva ustanovení, že může být měněna nebo zrušena pouze dohodou stran v písemné formě, může být smlouva měněna nebo zrušena pouze písemně“, není pro změnu závazkového právního vztahu zvláštní forma předepsána. Smlouva tedy může být změněna i konkludentně, a to ve smyslu § 272 odst. 2 a § 275 odst. 4 obchodního zákoníku.

(podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 771/2006, ze dne 18. 6. 2007)

K ověření podpisu zmocnitele na plné moci k převodu obchodního podílu

Nejvyšší soud konstatoval, že v ustanovení § 40 odst. 1 občanského zákoníku se určuje, že nebyl-li právní úkon učiněn v zákonem vyžadované formě, je neplatný. Požaduje-li zákon úředně ověřené podpisy účastníků právního úkonu na listině „představující tento úkon“, pak jde o kvalifikovanou formu písemného právního úkonu.

Požaduje-li ustanovení § 115 odst. 3 obchodního zákoníku, aby měla smlouva o převodu obchodního podílu písemnou formu a podpisy byly úředně ověřeny, musí být písemně ověřen podpis zmocněnce na smlouvě i podpis zmocnitele na plné moci. Ačkoli obchodní zákoník výslovnou úpravu toho, zda musí být ověřen i podpis zmocnitele na plné moci udělené k uzavření smlouvy o převodu obchodního podílu, neobsahuje, je nezbytné dobrat se závěru o tom, zda musí být podpisy na takové plné moci úředně ověřeny, výkladem úpravy smlouvy o převodu obchodního podílu v obchodním zákoníku.

Účelem požadavku úředního ověření podpisů na smlouvě o převodu obchodního podílu je zvýšení právní jistoty nabyvatele obchodního podílu, ale i třetích osob o tom, že smlouvu uzavírá osoba, která je majitelem obchodního podílu. Tomuto účelu pak dle Nejvyššího soudu nepochybně odpovídá, aby byly úředně ověřeny nejen podpisy zmocněnců na smlouvě o převodu obchodního podílu, ale i podpis na plné moci k uzavření takové smlouvy. Nebylo by logické požadovat, aby zmocněnec nechal ověřit svůj podpis na smlouvě o převodu obchodního podílu a tím postavil na jisto, že je skutečně osobu, které svědčí udělená plná moc, aniž by bylo najisto postaveno, že osoba, která

plnou moc podepsala, je osobou oprávněnou takovou plnou moc udělit.

(podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 894/2006, ze dne 23.5. 2007)

TÉMA MĚSÍCE

Vlastnictví nemovitostí není dostatečně chráněno

Podle současné právní úpravy je chápán jako jediný veřejný doklad potvrzující vlastnické právo k nemovitosti zápis v katastru nemovitostí. Při realizaci tohoto zápisu se ale občas objevují problémy, které mohou vést k zpochybnění vlastnického práva. Dosud zjištěné nedostatky mohou být v zásadě dvojího druhu:

1. Stavba stojí na cizím pozemku. V současné době se při obnově katastrálních map používá metoda digitalizace – ta ovšem způsobila v praxi někdy značné úbytky výměr pozemků a tím faktické změny průběhu pozemkových hranic. Posuny jsou někdy tak velké, že někteří majitelé nemovitostí zjistili, že se jejich stavby náhle ocitly na cizím pozemku. V takovém případě se doporučuje vyvolat řízení o opravě chyby – měření přímo v terénu pak zamezí nejistotě a zajistí naplnění zákona 344/192 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, podle kterého se k novému mapování přistoupí, pokud geodetické určení a polohové určení nemovitostí v důsledku značného počtu změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítka katastrální mapy již nevyhovuje současnému vedení katastru.
2. Kdo je skutečným vlastníkem? Nedůslednost dřívějších způsobů evidence vlastnických vztahů, ale také mezery v současném právním řádu, mohou způsobit nesmírné problémy mnoha vlastníkům nemovitostí. Majitelé, zapsaní v katastru nemovitostí, mohou náhle zjistit, že s vlastnickým právem se hlásí někdo další, kdo svůj nárok opírá o řadu let starou smlouvu, o jejíž existenci neměl současný vlastník, ani katastrální úřad ani ponětí. Nejsmutnější pro současné vlastníky pak je, že soudní spory o určení takového vlastnictví nejčastěji

vyhrávají majitelé oněch starých smluv, protože právo nabyli dříve.

Část problému leží v minulosti. V letech 1951 – 1993 stačila k tomu, aby se někdo stal majitelem nemovitosti, právně účinná smlouva nebo registrace převodní smlouvy na tehdejší státním notářství. Takto založené vlastnické vztahy se až dodatečně zapisovaly do pozemkové knihy – v řadě případů k tomu ale nedošlo a odtud plynou dnešní nesrovnalosti.

Od 1. 1. 1993 platí, že vlastnictví k nemovitě věci se nabyvá až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, nikoli pouhou smlouvou. Ani tato právní úprava však není bez problémů. Nestanovuje totiž lhůtu, v níž musí být smlouva předložena katastrálnímu úřadu. V řadě případů k tomu dochází až s odstupem mnoha let, během nichž mohlo dojít k další řadě převodů a prodejů, kterými došlo ke změně vlastnictví.

Řešením tohoto problému by v současné době bylo vymezení lhůty pro předkládání návrhů na vklad do katastru nemovitostí – například pokud by se tak nestalo do tří let od účinnosti smlouvy, posuzovalo by se to tak, že účastníci od smlouvy odstoupili. Obdobně by měla být určena lhůta i pro předkládání „starých“ smluv – po jejím uplynutí by právo založené takovou smlouvou zaniklo.

