

# LEGAL ALERT

## VÝBĚR Z PRÁVNÍCH AKTUALIT

Červenec 2024



### Zavedení minimální srážky pro dlužníky

V rámci připravované novely insolvenčního zákona senát zřejmě podpoří zavedení povinné minimální srážky ze mzdy při exekuci ve výši pěti procent minimální mzdy. U lidí se starobním, invalidním či sirotčím důchodem by byla částka poloviční. Jde tak o snahu docílit toho, aby dlužníkům mohlo být z jejich příjmů strháváno více peněz než doposud. Proti jsou například organizace na pomoc potřebným (Člověk v tísni, Charita ČR, ...), které senátory žádají o nepodpoření návrhu. Mají obavy z toho, že dané opatření povede k rozšíření práce na černo.

Spolu s touto změnou je navrhováno též snížení doby oddlužení z 5 let na 3 roky. Požadavek na dané zkrácení vyplývá z unijní směrnice. Český návrh novely však toto zkrácení rozšiřuje z podnikatelů též na spotřebitele.

### Otázka držby vlastnického práva po udělení příklepu v exekuční dražbě

V květnu Nejvyšší soud vydal rozhodnutí ve věci, ve které se žalobce domáhal po žalovaném vyklizení části pozemku (kterou měl žalovaný připlacenou ke svému pozemku), který nabyl příklepem v elektronické dražbě. Nejvyšší soud se přiklonil k právnímu názoru soudu prvního stupně, který rozhodl, že připlacenou část pozemku nabyt žalovaný na základě vydržení. Držby se žalovaný ujal po uzavření kupní smlouvy v roce 2008 (ve které nebyly uvedeny výměry daných pozemků). Žalovaný o konání dražby nevěděl a neměl ani povědomí o tom, že má připlacenou část jiného pozemku.

Žalobce se stal vlastníkem pozemku na základě příklepu v roce 2017. Žalovaný

danou část pozemku vydržel sice až v roce 2018 (po uplynutí desetileté vydržecí doby), avšak soud prvního stupně uvedl, že žalobce i přesto nabyt vlastnické právo k dané části pozemku, jelikož žalobce (který pozemek vydražil) se na žalovaného obrátil až v roce 2019.

Nejvyšší soud tedy uzavřel, že nabytím vlastnického práva k pozemku na základě rozhodnutí o udělení příklepu nezaniká k vydržení způsobitá držba vlastnického práva k takovému pozemku nebo jeho části. Toto rozhodnutí o příklepu nemá vliv ani na běh vydržecí doby.

Pokud odvolací soud vyšel v daném případě z právního názoru, že poctivá držba jako jeden z předpokladů vydržení zaniká v důsledku udělení příklepu v exekuční dražbě, jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení.

*(dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3664/2023)*

### Povinnost SVJ obstarat opravy společných částí domu

Nejvyšší soud se v tomto rozhodnutí zabýval situací, kdy se vlastník bytové jednotky domáhal po společenství vlastníků spolu se zaplacením peněžité částky předně provedení opravy na domě (z důvodu vzniku plísní v dotčené bytové jednotce).

Nejvyšší soud k předmětné věci uvedl, že i po 1. 1. 2014 je povinností společenství vlastníků jednotek v rámci zajištění správy domu obstarat i opravy jeho společných částí. Opravu společné části domu lze zásadně provést pouze tehdy, jestliže o tom rozhodne příslušný orgán společenství vlastníků.

Jiná situace ale nastane, jestliže společenství vlastníků neumožní vlastníkům jednotek o opravě

rozhodnout, ať to ať již z toho důvodu, že nesvolá shromáždění vlastníků minimálně v zákonem stanovené lhůtě jedenkrát do roka, nebo proto, že nezařadí hlasování o opravě na pořad shromáždění.

I takovou nečinnost společenství vlastníků je třeba považovat za porušení povinnosti při správě domu. Pokud totiž shromáždění nerozhodne o opravě, nelze ji provést. Nečinnost společenství vlastníků ale nemůže jít k tíži vlastníka jednotky, který není oprávněn ke správě domu a nemá možnost, jak se domoci nápravy. Jestliže tedy v důsledku vady společných částí domu vzniká vlastníkově jednotky újma, pak v situaci, kdy nemá k dispozici žalobu dle ustanovení § 1209 občanského zákoníku, se může přímo proti společenství vlastníků domáhat, aby mu soud uložil povinnost provést opatření k odvrácení hrozící újmy.

V tomto případě by se tak jednalo o žalobu dle ustanovení § 2903 odst. 2 občanského zákoníku, pro jehož aplikaci musí být prokázáno, že v době rozhodování soudu existuje vážné ohrožení majetku žalobce nebo jiných hodnot.

*(dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 19/2024)*

### **Výpověď z nájmu bytu v případě jeho poskytování prostřednictvím Airbnb**

Nejvyšší soud se při svém rozhodování vyslovil k přenechávání bytu třetím osobám (např. právě prostřednictvím internetových platforem typu Airbnb) pro krátkodobé ubytování. Podle Nejvyššího soudu se v tomto případě bude jednat o porušení povinnosti nájemce řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a jako takové může být důvodem výpovědi nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku (hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu). To platí i v případě, pokud nájemce přenechává

byt třetím osobám k jiným účelům než k bydlení jeho podnájemce.

*(dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 2128/2023)*

### **Postavení nepominutelného dědice v pozůstalostním řízení**

Nejvyšší soud v rámci svého rozhodování upřesnil, že z účastenství v pozůstalostním řízení nepominutelnému dědici nevyplývá oprávnění zpochybňovat zjištěná aktiva pozůstalosti po zůstaviteli. Nepominutelný dědic může vznášet námitky a podávat opravné prostředky pouze stran ocenění majetku, který byl do aktiv pozůstalosti již zahrnut.

Námitky nepominutelného dědice stran rozsahu aktiv pozůstalosti nejsou pro pozůstalostní řízení rozhodné. Pokud má tedy takový dědic za to, že zůstaviteli náležel ke dni jeho smrti i další majetek, který nevyšel v pozůstalostním řízení najevo nebo se k němu z důvodu jeho spornosti nepřihlíželo, a proto nebyl zahrnut do aktiv pozůstalosti, pak mu nic nebrání, aby se svého práva na výplatu peněžité pohledávky odpovídající povinnému dílu (nebo jeho doplnění) v rozsahu připadajícím na další aktiva pozůstalosti domáhal vůči dědicům žalobou mimo pozůstalostní řízení.

*(dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 24 Cdo 2330/2023)*

\*\*\*

V případě jakýchkoliv dotazů nebo potřeby konzultace se na nás, prosím, neváhejte obrátit prostřednictvím e-mailové adresy [info@sirokyzrzavecky.cz](mailto:info@sirokyzrzavecky.cz).

*Tento dokument je možné užít pouze pro osobní potřebu. Jakékoliv užití tohoto dokumentu k jinému než zmíněnému účelu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování je bez souhlasu společnosti ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o. („SZ“) zakázáno. Užitím tohoto dokumentu nevzniká mezi uživatelem a SZ žádný právní vztah, a zejména uživatel nevzniká žádné právo vůči SZ, vyplývající z užití tohoto dokumentu. Nabízení tohoto dokumentu k využití široké veřejnosti nepředstavuje poskytnutí právní porady ve smyslu zákona o*

*advokacii. ŠZ není odpovědná za využití tohoto dokumentu bez její přímé asistence a revize konečného obsahu. Informace zde uvedené nejsou*

*vyčerpávající, a proto nemohou být považovány za poskytnutí specifické právní rady.*