

„Líbí se mi zásady, na kterých je nový zákoník postaven,“ říká advokát **Petr Kausta**, který společně s Deníkem připravil seriál o občanském zákoníku

Marnotratný manžel, cena zvláštní obliby. I takové pojmy se objevují v novém občanském zákoníku

JAROSLAV PERDOCH

Od ledna letošního roku platí nový občanský zákoník. Hovoří se o něm jako o zásadním a průlomovém zákoně, který přináší řadu změn a novinek. Někteří jej vítají, jiní o něm mluví jako o potřebném, ovšem nepřipraveném a zbrkle přijatém. O tom, co nový občanský zákoník přinese v běžném životě, jsme si povídali se známým právníkem Petrem Kaustou.

Je nový občanský zákoník opravdu tak průlomový?

Je to obrovský právní zásah, který se v nějaké formě dotkne životů každého z nás.

Patříte mezi jeho příznivce, nebo odpůrce?

Takhle se to říct nedá. Z části jsem nadšený a z části rozladěný. Nový občanský zákoník byl nutný. Přináší řadu dobrých a potřebných změn. Jsem z něj ale trochu rozpačitý.

Čím jste nadšený?

Líbí se mi zásady, na kterých je nový zákoník postaven. Tedy například, že právní jednání osob nesmí být v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem, slib zavazuje, ochrana slabší strany, povinnost každého jednat v právním styku poctivě, právo brát se o vlastní štěstí

a štěstí své rodiny, právo domáhat se ochrany soukromých práv, právo na právní ochranu a povinnost soudů rozhodovat stejné případy stejně a další.

A proč jste rozpačitý?

Kvůli způsobu, jakým byl připraven. Zákon byl schválen někdy v roce 2012. A to je dost krátká doba na to, aby se s ním odborná i laická veřejnost seznámila. Prováděcí předpisy se dělaly na poslední chvíli. Je to nepřipravené a zbrkle. Už nyní se navíc ví, že nás čeká velká novela občanského zákoníku. Mnoho věcí se bude měnit, upřesňovat, sladovat a možná i vypouštět.

Zákoník ale začal platit a je třeba se s ním naučit žít. Zkusme si přiblížit nějaké novinky, které se dotknou velkého okruhu lidí...

Jednou z takových oblastí je nájemní a podnájemní bydlení, kde je řada změn. Například dneska můžete část bytu pronajmout další osobě, a to bez souhlasu pronajímatele, což dříve nešlo. Je to třeba situace, kdy si chce někdo přivydělat a jeden pokoj nabídne studentovi. Je tam však podmínka, že nájemce musí s podnájemcem zůstat v bytě. Jinak řečeno, nelze to udělat tak, že celý byt nechá podnájemci a



ADVOKÁT Petr Kausta.

Foto: Deník/archiv

sám bude bydlet jinde. K tomu je už nutný souhlas pronajímatele.

Na začátku jste hovořil o tom, že v oblasti bydlení je celá řada změn. Můžete přiblížit další?

Jde o smlouvy. Například se po nějaké době ukázalo, že vaše nájemní smlouva je neplatná. Třeba kvůli nějakému opomenutí nebo špatnému či chybějícímu údaji ve smlouvě. Pak přišlo soudní rozhodnutí, že smlouva je neplatná, a vy jste už nebyl v nájmu. Nyní platí, že pokud i neplatná nájemní smlouva trvala nepřetržitě minimálně tři roky, tak se považuje za platnou, i když jsou v ní chyby.

Na druhé straně nový občanský zákoník posiluje i práva pronajímatelů. Mohou dát například rychleji výpověď při neplacení nájmu. Nový zákoník také pronajímatelům neukládá povinnost, aby nájemcům, kterým dají z různých důvodů výpověď, sháněli náhradní bydlení.

Nový občanský zákoník se dotkne i rozvádějících se manželství.

Ano. A jelikož se u nás podle statistik rozvádí každé druhé manželství, týká se to řady lidí. Přiblížme si jednu ze situací. Máte dům, který jste nabyli před uzavřením manželství. Pak přijde rozvod. Manželce jste předtím mohl říct, aby se vystěhovala, protože jste majitel. Podle nového ale ne. Je tam takzvaná rodinná domácnost. To znamená, že vlastník domu toho druhého nemůže vyhodit. Musí mu zajistit náhradní bydlení stejné kvality. Občanský zákoník zavádí i nový pojem marnotratný manžel.

Marnotratný manžel? To zní zajímavě...

Marnotratným manželem je člověk, který například hýří s rodinným majetkem, vede zahálčivý život nebo učiní závazek bez souhlasu druhého manžela. Marnotratný způsob života je důvodem pro to, aby druhý man-

žel podal návrh na zrušení nebo zúžení společného jmění manželů.

Použil jste pojem marnotratný manžel. A co marnotratná manželka?

Zákon nerozlišuje mužský a ženský rod. Takže marnotratná manželka je obsažena v pojmu marnotratný manžel.

Nový občanský zákoník zavádí i nový pojem – cena zvláštní obliby. Oč jde?

Uvedu příklad. Někdo mi schválně zničí fotku, jejíž hodnota je několik korun. Je to však poslední fotka, na které jsem zachycen s prarodiči. Pro mě má taková fotka nevyčíslitelnou citovou hodnotu. Přišel jsem o ni a nikdy už takovou mít nebudu. Po tom, kdo fotku zničil, můžu požadovat odškodnění za psychickou újmu. Určím si cenu, která je mnohonásobně vyšší než obvyklá cena staré fotky. Když dotyčný na cenu nepřistoupí, rozhodne soud. V podobných případech by mohlo jít o poměrně zajímavé částky.

Je v novém občanském zákoníku něco, co by lidem mohlo způsobit problémy?

Možná bych každému majiteli nemovitosti doporučil, aby si ji na katastru nemovitostí hlídal. Ten zákon totiž

přinesl jednu důležitou věc. Upřednostňuje držbu před vlastnictvím.

Co to znamená?

Rekneme, že vám někdo sofistickým způsobem ukradne nemovitost ...

To se dá?

Dá. Stačí falešné doklady a další věci, ale nechci nikomu dávat návod. Takže vám někdo sofistickým způsobem ukradne nemovitost. Prostřednictvím takzvaného bílého koně ji pak převede na někoho jiného. A když to ve stanovené lhůtě nezaznamenáte, a to podvodníci dokáží také zajistit, tak o nemovitost přijdete. Člověk, který vaši nemovitost nabyl v dobré víře a je zapsán v katastru nemovitostí, je držitelem a novým majitelem. A vy máte jedinou možnost, žádat náhradu škody po bílém koni. A takoví většinou nic nemají.

A obrana?

Nejjistější je pravidelná kontrola katastru nemovitosti. Změny u vaší nemovitosti se dají zjistit přes internet. Pokud se tak stane, je nutné to okamžitě řešit. Je také vhodné zajít na katastr a požádat, aby vám jakékoliv změny zaslali na mobil. I tohle ale podvodníci dokáží obejít. Takže nejlepší je opravdu pravidelná kontrola.