

5. Juridische aspecten bij verwerving en bezit van onroerend goed

De aankoop, het bezit en de vervreemding van onroerend goed is in het Tsjechisch recht geregeld via het burgerlijk wetboek. Het Tsjechisch wetboek volgt het Romeinse recht dat op een aantal essentiële punten afwijkt van het Nederlandse recht. Zo staat het Romeinse recht het niet toe om juridische afspraken te maken over een bepaalde juridische relatie die pas in de toekomst kan ontstaan. Op grond van deze wetgeving is het bijvoorbeeld onmogelijk om een huurcontract op te maken voor een object dat nog gebouwd moet worden. Ook is het op grond van deze wetgeving onmogelijk om een voorlopig koopcontract op te maken tussen een koper en verkoper die op het moment van ondertekening van het contract nog géén juridische rechten heeft op het onroerend goed dat in de toekomst aan koper zou worden overgedragen. Juridische relaties die desondanks worden aangegaan kunnen nietig worden verklaard.

Desondanks is de aankoop, het bezit en de vervreemding van het onroerend goed in Tsjechië op een dergelijke wijze geregeld dat de koper juridische zekerheid kan krijgen bij het aangaan van een koop- of andere relatie ten opzichte van onroerend goed. In het navolgende hoofdstuk wordt de acquisitie van onroerend goed uitvoerig behandeld. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op een aantal specifieke juridische aspecten ten aanzien van onroerend goed die niet altijd bij het aangaan van een koopcontract naar voren komen.

Eigendomsrecht van onroerend goed door niet-ingezetenen

Tsjechië heeft bij toetreding tot de Europese Unie een overgangperiode van vijf jaar bedongen, waarbinnen het buitenlanders niet is toegestaan om rechtstreeks, op eigen naam onroerend goed in Tsjechië te kopen. Nederlanders konden daarom uitsluitend onroerend goed verwerven door middel van toetreding tot een coöperatie of deelname in een besloten vennootschap (s.r.o. genoemd). Deze laatste methode is de meest gebruikte methode voor de aankoop van een huis door buitenlanders.

Sedert 1 Juli 2004 geldt evenwel de uitzondering dat niet-ingezetenen uit de Europese Unie (o.a. Nederlanders) na afgifte van een tijdelijke verblijfsvergunning huizen, boerderijen en andere gebouwen op privé-naam kunnen kopen, wat vooral bij recreatief onroerend goed fiscale voordelen biedt. Bij verkoop van onroerend-goed is winst op verkoop namelijk vrijgesteld van inkomstenbelasting, dit in tegenstelling tot verkoop van onroerend-goed, welke aangehouden wordt via een besloten vennootschap. De huidige vier mogelijkheden tot de aankoop van onroerend-goed worden onderstaand beschreven.

1A. Oprichting van een besloten vennootschap

Voor de oprichting van een besloten vennootschap heeft u géén binnenlandse tussenpersonen nodig en u kunt de vennootschap rechtstreeks oprichten via elke willekeurige notaris in Tsjechië. De notariële leges voor oprichting van een vennootschap zijn € 400, de leges voor inschrijving van de vennootschap in het handelsregister bedragen € 200. Een eenvoudige vennootschap is een vennootschap met een eenduidige doelstelling, namelijk de aankoop en verhuur van onroerend goed zonder andere, bijkomende activiteiten. De complete uitbesteding van een vennootschap aan een advocaat of adviseur zal u circa € 1.500 kosten.

Naast de notariskosten moeten namelijk een aantal tijdrovende handelingen worden verricht om de registratie van de vennootschap te volmaken. Een vennootschap dient naast een naam en een doelstelling een bedrijfszetel te hebben. Dit zal in de meeste gevallen de woning zijn die u wenst te kopen. Daarnaast dient een basiskapitaal ter hoogte van € 7.000 te worden gestort, welk bedrag vervolgens gebruikt kan worden voor een deelbetaling van de koopsom. U als Nederlander kunt zelf directeur en zaakwaarnemer worden van de op te richten vennootschap. Hiervoor dient u een bewijs van goed gedrag uit de Tsjechische republiek aan te vragen. Sommige handelsregisters vragen evenwel ook een bewijs van goed gedrag uit Nederland.

De oprichting van een vennootschap heeft een doorlooptijd van 4-8 weken, De overheid streeft er naar de doorlooptijden bij het handelsregister door vaste procedures verder in te korten.

1B. Oprichting van een naamloze vennootschap

Onroerend goed kan ook worden aangekocht door een naamloze vennootschap die een hoger basiskapitaal heeft en een meervoudige directie aanstelt, dit in vergelijking tot een besloten vennootschap waar een enkelvoudige directie mogelijk is. De naamloze vennootschap is een structuurvorm die veelal door grotere bedrijven wordt gebruikt. Een naamloze vennootschap is ook een structuurvorm die met name wordt gebruikt door beursfondsen en participatiemaatschappijen.

1C. Oprichting van een coöperatie

Een juridische vorm die in de praktijk wel gebruikt wordt, is de structuurvorm van een coöperatie. Binnen de coöperatie kunnen Nederlanders in privé lid worden en krijgen door lidmaatschap van een coöperatie een exclusief huurrecht en kooprecht op een concreet object dat door de coöperatie in eigendom wordt gehouden en beheerd.

De leden van de coöperatie wijzen een directie aan die dientengevolge de belangen van de leden inzake het beheer van het onroerend goed behartigen. In de statuten van een coöperatie kan worden opgenomen dat het bestuur van de coöperatie niet is toegestaan om onroerend goed te vervreemden, verpanden of anderzijds te belasten, waardoor de leden voldoende zekerheid kan worden geboden ten aanzien van hun vrije rechten over het onroerend goed dat gehuurd wordt. Dit heeft tot gevolg, dat de leden van de coöperatie het bestuur het recht moet geven een hypotheeklening af te sluiten op het onroerende-goed.

De coöperatie treedt naar buiten toe op als eigenaar van het onroerend goed en sluit uit hoofde hiervan contracten af met dienstverlenende bedrijven, zoals gemeentelijke instellingen en verzorgers van nutsbedrijven (bv. electra en water). De gezamenlijke leden vormen de vereniging van eigenaren die gemachtigd zijn het coöperatiebestuur ter verantwoordelijkheid te roepen, te ontslaan of te benoemen conform de statuten.

1D. Kopen van onroerend-goed op eigen naam

Het is buitenlanders toegestaan om na afgifte van een verblijfsvergunning huizen, appartementen en bouwgrond op eigen naam te kopen. Landbouwgrond kan worden aangekocht als deze een economische eenheid vormt met het object, dat in privé wordt gekocht. Het is toegestaan om op landbouwgrond op naam van bijvoorbeeld een vennootschap een huis te bouwen, welke op eigen naam staat onder voorwaarde, dat er een erfrechtcontract opgemaakt wordt tussen de vennootschap en de particulier. Na registratie van het huis in het kadaster kan ook de grond rondom dit huis worden aangekocht, omdat de grond na registratie van het huis een economische eenheid met het gebouwde huis vormt.

2. Verblijfsvergunning

Om onroerend goed in privé te kopen heeft u een verblijfsvergunning nodig, welke zonder specifieke voorwaarden wordt afgegeven. Na 1 Juli 2004 wordt een verblijfsvergunning aan niet ingezetenen met vaste woon- en verblijfplaats in de Europese Unie afgegeven onder voorwaarde dat er een aantoonbare binding is met Tsjechië. De regeling test dit aan de volgende punten:

De eerste mogelijkheid is, dat er een culturele binding is.

1. De buitenlander moet een huurcontract hebben op een bepaald adres in Tsjechie
2. De Nederlander moet in Nederland verzekerd zijn tegen ziektekosten en een internationaal verzekeringsbewijs kunnen overleggen
3. De Nederlander moet verklaren géén gebruik te zullen maken van de sociale voorzieningen, die in Tsjechie worden aangeboden aan ingezetenen.

De tweede mogelijkheid is, dat er een economische binding is met Tsjechie

1. De Nederlander is aandeelhouder of directeur van een vennootschap
2. Een buitenlander heeft een geldig arbeidscontract in Tsjechië.

De meeste Nederlanders kiezen voor mogelijkheid 1 . Op basis van deze verblijfsvergunning kan onroerend goed op eigen naam (in privé) worden gekocht.

De volgende zaken moeten in acht worden genomen:

1. Een verblijfsvergunning wordt voor onbepaalde periode afgegeven, maar moet wel worden verlengd als het Nederlands paspoort afloopt
2. Inschrijving in het kadaster kan niet worden teruggedraaid als de verblijfsvergunning is verlopen of wordt ingetrokken.

Overigens kan met een verblijfsvergunning niet al het onroerend goed in Tsjechië worden gekocht. Het is onmogelijk om landbouwgrond, bosgrond en overige gronden te kopen die niet als bouwgrond voor woningbouw staan aangemerkt. De aankoop van landbouwgrond en bosgrond in privé zal waarschijnlijk pas na zeven jaar worden vrijgegeven door de Tsjechische overheid.

Overige rechten met betrekking tot onroerend-goed

Recht van overpad

Elk onroerend goed dient volgens de Tsjechische wetgever bereikbaar te zijn voor haar gebruikers. In de praktijk zullen de meeste objecten via de openbare weg kunnen worden bereikt. Dat zijn wegen die in eigendom zijn van overheidsinstellingen of gemeentes met de kadastrale titel weg of overige paden. Het komt voor dat de eigenaar van een perceel en/of een object over een perceel van een andere eigenaar moet om zijn grondstuk of object te bereiken. In dat geval dient de eigenaar van het object met de eigenaar van het perceel een recht van overpad af te sluiten ten laste van de eigenaar van het perceel.

Voor bestaande objecten kan een recht van overpad door perceeleigenaren niet worden geweigerd, als de eigenaar van het perceel kan aantonen dat reeds lange tijd (10 jaar) gebruik wordt gemaakt van het perceel om bij het object te komen of indien de eigenaar van het object kan aantonen dat er géén andere, redelijke mogelijkheid is om bij zijn perceel te komen. Indien de eigenaar dit toch weigert, kan in een kort geding een gerechtelijke uitspraak ten gunste van de eigenaar van het object worden afgedwongen.

Het recht van overpad is een bekend voorbeeld van een breed scala aan zakelijke rechten of plichten die aan het bezit van onroerend goed verbonden kan zijn. Andere bekende zijn:

- Zakelijk recht van overpad, waarmee een persoon of een eigenaar van onroerend goed een zakelijk recht krijgt, waarmee hij het recht krijgt om te voet, te paard, per auto of anderzins een stuk grond van een ander persoon te betreden, om zijn eigen object te bereiken.

- Zakelijk infrastructureel recht, waarmee een persoon of eigenaar van onroerend goed het zakelijk recht krijgt om in een perceel of op een perceel een bepaald infrastructureel werk te bouwen, te onderhouden of te verwijderen. Te denken valt aan riolering, waterleiding, electra, zuiveringsinstallatie, gasleiding, etc.
- Zakelijk bouwrecht, waarmee een persoon of een eigenaar van onroerend goed het zakelijk recht krijgt om in een perceel of op een perceel een bepaald bouwwerk te bouwen, te onderhouden of te verwijderen. Dit kan een klein bouwwerk als een trafohuis zijn, maar kunnen ook grote bouwwerken als een huis zijn.
- Zakelijk gebruiksrecht, waarmee een persoon of eigenaar van onroerend goed het zakelijk recht krijgt om een perceel of een bepaald bouwwerk te gebruiken voor zolang deze persoon leeft of voor een afwijkende periode, zoals overeengekomen.
- Zakelijk recht, waarmee een persoon het zakelijk recht heeft op het eerste recht van weigering bij een perceel of een bepaald bouwwerk, als het onroerend goed verkocht wordt. Dat betekent, dat de huidige eigenaar van het onroerend-goed bij verkoop de wettelijke verplichting heeft het te verkopen onroerend-goed in eerste instantie aan te bieden aan de eigenaar van het het zakelijk recht. Het niet nakomen van deze verplichting kan er toe leiden, dat een afgesloten koopcontract ongeldig kan worden verklaard.

Recht inzake infrastructuur

De overheid heeft het recht gebruik te maken van een perceel voor de aanleg van bepaalde infrastructurele werken die een aantoonbaar algemeen belang hebben. Met name geldt dat voor de aanleg van elektriciteitskabels en telefoonkabels Grondeigenaren kunnen de aanleg van deze kabels en leidingen niet weigeren, maar ontvangen wel een vergoeding voor het gebruik van hun grondstuk om deze kabels te leggen, het zogenaamde zakelijk recht. De aanwezigheid van ondergrondse kabels heeft één belangrijk nadeel voor bezitters van onroerend goed. Al naar gelang de aard en structuur van de kabel mag er in een zone van 5 tot 40 meter vanaf het centrum van de kabel niet boven- of ondergronds worden gebouwd uit veiligheid- en onderhoudsoverwegingen. Het is logisch dat de waarde van deze grond door de aanwezigheid van kabels aanzienlijk in waarde daalt.

Indien er géén algemeen belang in het geding is (de aanleg van de elektrakabel is niet een gemeenschappelijk belang), dient de eigenaar van de grond schriftelijk toestemming te geven voor aanleg van de kabel en een zakelijk erfrecht inzake de kabel te accepteren. Indien de eigenaar niet akkoord gaat, kan de elektrakabel niet worden aangelegd.

In tegenstelling tot andere landen heeft de Tsjechische overheid of chemische overheid niet de verplichting om infrastructuur naar een bepaald perceel of object toe te brengen. De eventuele aansluitingsvoorwaarden voor de infrastructurele voorzieningen worden door deze instellingen dan ook op commercieel basis afgegeven. Elektriciteitsmaatschappijen gaan er

veelal mee akkoord om stroom naar een bepaald perceel te brengen, maar de aansluitingskosten komen gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager. In bepaalde gevallen moet een apart trafohuis worden gebouwd. De levertijd van stroom kan oplopen tot 18 maanden voor een vaste aansluiting. Het is dus geboden op tijd elektra aan te vragen. Telefoonmaatschappijen hebben weliswaar een verplichting tot aansluiting tegen vaste kosten, maar de wet zegt niet wanneer en op welke manier ze deze aansluiting moeten realiseren. Afvalwaterverwerkingsbedrijven hebben hun infrastructuur in een dorp of stad centraal geregeld. Objecten kunnen zich dan op eigen kosten laten aansluiten op de lokale infrastructuur.

Burenrecht (particulieren en bedrijven)

Het is in Tsjechië niet toegestaan bouwwerken te plaatsen op minder dan 3,0 meter van de grens met de burens, in de regel moet een woonhuis minimaal 6,0 meter uit de grens van een perceel worden gebouwd. Het gebeurt regelmatig dat er op een naastgelegen perceel wordt gebouwd, waardoor het uitzicht vanuit het object dat de naastgelegen eigenaar bezit, wordt belemmerd.

Er zijn in Tsjechië verschillende gerechtelijke uitspraken gedaan, waarmee bezwaren van huiseigenaren waarbij er door de bouw van een huis op een naastgelegen perceel het uitzicht wordt beperkt, onontvankelijk worden verklaard. Er bestaat aldus in Tsjechië geen recht op uitzicht!

Een ander probleem is geluid- of stankoverlast door burens of bedrijven van nabijgelegen percelen. Geluidsoverlast door particulieren door muziek, honden of motorzagen is een last, waartegen geen protest kan worden aangetekend. Na 22.00 uur is een wettelijke rust, en kan bij overlast de politie worden geroepen. Wel is het in Tsjechië verboden om op eigen grondstuk plastic, chemicaliën en soortgelijke materialen te verbranden. Geluidsoverlast en stankoverlast door bedrijven staat omschreven in de hygiënische wetgeving en normering, waaraan ieder bedrijf moet voldoen. Indien de geluidsoverlast bijvoorbeeld een bepaalde norm overschrijdt, kan bezwaar worden aangetekend bij de overheid.

Recht van onteigening

Het onteigeningsrecht is in Tsjechië een zeer hekel onderwerp, omdat het de Tsjechen nog vers in het geheugen staat dat de Tsjechische overheid in 1948 vrijwel alle particuliere eigendommen af heeft genomen. Daarom is politieke discussie over onteigening een zeer gevoelig onderwerp.

Op dit moment is onteigening van onroerend goed een zeer lange en moeizame procedure en kan door de overheid alleen dan worden afgedwongen als de staatsveiligheid in het gevaar is

of als er géén andere mogelijkheid is om bepaalde basisvoorzieningen van de staat te garanderen. Het is opvallend dat het tot op heden nog niet mogelijk is om iemand te onteigenen bij de aanleg van een snelweg, spoorweg of een kruispunt. Wel is het de verwachting dat er op korte termijn een wet komt die de onteigening bij de aanleg van infrastructurele voorzieningen in kaart brengt en vorm gaat geven. Inmiddels is in 2007 de onteigeningswet vrijwel klaar, en zal wellicht in 2008 van kracht worden.

Erfrecht

Het erfrecht inzake de aandelen van de vennootschap die op haar beurt eigenaar is van het onroerend goed, valt onder het Tsjechische handelsrecht. Hierin staat bepaald dat de aandelen van de vennootschap toevallen aan de wetmatige erfgenamen van de overledene. De toekenning van het erfrecht zal gebeuren op basis van een besluit uit het land van afkomst, in de meeste gevallen voor u dus Nederland.

Recht van huur

Indien u als Nederlander een woning huurt voordat u de woning aankoopt, kan dat zonder enige beperkingen. In tegenstelling tot koop, kunnen niet ingezetenen in alle gevallen zonder tussenkomst van een vennootschap een huurcontract afsluiten. Een huurcontract wordt afgesloten op basis van de procedures uit het burgerlijk wetboek, waarbij huurcontracten voor langere periode's als een zakelijk recht kunnen worden vastgelegd in het kadaster. Bij verkoop van een object door de eigenaar dient zowel de huurder als de verhuurder – cq. nieuwe eigenaar – een bestaand huurcontract te respecteren.

Beslechten van twisten

Twisten tussen partijen worden in de regel besloten via een procedure bij de rechtbank, waarbij partijen hun belangen laten behartigen door aangewezen advocaten. De laatste jaren maakt de rechtsprocedure een positieve wending en worden geschillen in de regel binnen zes maanden door de rechter opgelost. Door beroepsprocedures kunnen gerechtsgeschillen evenwel oplopen tot langer dan een jaar. Vandaar dat partijen in contracten steeds vaker overeenkomen dat eventuele geschillen niet worden geslecht via de rechter, maar via een jury van drie „scheidsrechters“ die door beide partijen wordt aangewezen onder de conditie „Kamer van Koophandel“. Geschillen die door een jury worden beslecht zijn wettelijk afdwingbaar, hoewel partijen onder bepaalde wettelijke voorwaarden de mogelijkheid hebben zich alsnog tot het gerecht te richten.

Faillissementswetgeving

De faillissementswetgeving is de laatste jaren sterk in ontwikkeling en steeds meer bedrijven worden sneller failliet verklaard. De richtlijnen zijn strakker geworden en indien bedrijven in moeilijkheden komen is de directie verplicht zelf faillissement aan te vragen als het bedrijf op langere termijn niet aan zijn verplichtingen kan voldoen. Een verzoek tot faillissement wordt beoordeeld door de rechtbank, die een faillissement uitspreekt als uit de inboedel minimaal de gerechtelijke kosten kunnen worden betaald. Hierna wordt een curator aangewezen die als taak heeft de activa te verkopen om hiermee aan schuldeisers een deel van hun schulden af te lossen. De gehele procedure kan evenwel veel tijd vergen.

Faillissementswetgeving heeft in de gevolgtrekking een aantal opvallende kenmerken. Openstaande vorderingen op personen of bedrijven zijn per onmiddellijk opeisbaar, ook al staan hier claims ten opzichte van het failliet verklaarde bedrijf tegenover. Ook is het belangrijk om zich te realiseren dat de curator alle transacties binnen een periode van zes maanden voorafgaande aan het faillissement kan terugdraaien, dus ook onroerend goed transacties die door het failliet bedrijf zijn gedaan.

De curator dient overleg te plegen met een crediteurencomité die toezicht houdt op de verkoop van de activa en de verdeling van de opbrengst er uit. Desondanks heeft de curator een sterke positie in het leiding geven aan het bedrijf en het nemen van besluiten in het kader van het faillissement. Bestaande huurcontracten vervallen onmiddellijk bij uitspraak van faillissement en de curator is gemachtigd een huurcontract tegen afwijkende huurvoorwaarden aan te bieden en/of het huurcontract niet te verlengen.

Advocaten

Advocaten zijn ingeschreven bij de orde van advocaten, welke orde toezicht houdt op de kwaliteit van de werkzaamheden van advocaten. De meeste advocaten zijn niet gespecialiseerd in een juridische tak en houden zich met zowel burgerlijk-, straf- als handelsrecht bezig. De uurtarieven van de advocaten lopen sterk uiteen en beginnen bij € 30 voor een dorpsadvocaat tot € 110 voor een goede advocaat in een provinciale hoofdstad. In Praag zijn de tarieven uiteraard nog hoger, terwijl de tarieven van de internationale bureau's vrijwel niet afwijken van tarieven die in andere landen worden gehanteerd.

Met name in de grotere steden vindt men advocaten die de Duitse of Engelse taal machtig zijn. Een belangrijk verschil met advocaten in andere landen is dat Tsjechische advocaten de uitwerking van de contracten in de regel zelf doen en niet uitbesteden aan hun medewerkers.