

## 9. Koopovereenkomst en de registratie

Nadat aan de ontbindende of tijdsbepalende voorwaarden in positieve zin is voldaan, kan het koopcontract worden opgemaakt voor ondertekening en inschrijving. Als algemene opmerking geldt dat in Tsjechië een koopcontract door zowel een notaris, advocaat, consultant of een makelaar kan worden opgemaakt. Dit in tegenstelling tot vele andere landen, waar alleen een notaris deze handelingen mag verrichten. Een koopcontract dat opgemaakt is door een andere persoon dan een makelaar, is geldig als de tekst aan de algemene voorwaarden voldoet, zoals deze in de wet staan beschreven en door het kadaster worden toegepast.

In de regel wordt een notaris alleen dan ingeschakeld, indien één van de partijen dit uitdrukkelijk aan de andere partij verzoekt. In dat geval draagt deze partij veelal de verschuldigde notariskosten. Indien een koopcontract niet wordt opgemaakt bij een notaris dienen partijen de handtekeningen op het koopcontract bij een notaris of een bevoegde gemeenteambtenaar (matrika) laten legaliseren.

### Juridische overdracht van onroerend goed

De juridische eigendom van het onroerend goed van verkoper of koper gaat over op het moment dat het kadaster een rechtsgeldig besluit heeft genomen tot inschrijving van de overdracht van het onroerend goed van verkoper op koper. De eigendomsrechten op het onroerend goed worden vervolgens toegeschreven op koper en dit vanaf de dag dat de koopovereenkomst voor inschrijving is aangeboden bij het kadaster. Op grond van deze informatie geldt dat:

- a. De ondertekening van een voorlopig koopcontract tussen koper en verkoper een akte is, waaraan op zich géén eigendomsrechten kunnen worden ontleend. De eigendomsrechten gaan pas over als het kadaster hiertoe een rechtsgeldig besluit afgeeft.
- b. Het aanbieden van een koopcontract aan het kadaster ter inschrijving betekent nog niet dat er automatisch sprake is van juridische overdracht. Deze overdracht vindt in de regel binnen 30 dagen, met terugwerkende kracht plaats.
- c. Indien een verkoper zijn onroerend goed aan meerdere mensen verkoopt, wordt die koopovereenkomst ingeschreven die als eerste wordt aangeboden ter inschrijving in het kadaster.

In tegenstelling tot andere landen betekent ondertekening van een koopcontract bij een notaris nog niet automatisch dat de koop juridisch is afgerond. Hiervoor is inschrijving in het kadaster nodig die de notaris kan, maar niet hoeft te verzorgen. Wel betekent het ondertekenen van een koopcontract dat koper en verkoper een verbintenis aangaan, waaraan eigendomsrechten kunnen worden ontleend. Mocht om de één of andere redenen het contract niet worden ingeschreven in het kadaster, kunnen partijen gerechtelijk eisen dat er een nieuwe koopovereenkomst wordt gemaakt, waarmee het onroerend goed wordt overgedragen op de koper. De feitelijke ondertekening van het koopcontract heeft dus wel zeker een belangrijke juridische waarde voor de overdracht van onroerend goed in Tsjechië.

## **Gebruiksrechtelijke overdracht van het onroerend goed**

Aan de juridische overdracht van het onroerend goed kunnen niet onmiddellijk gebruiksrechtelijke rechten worden ontleend. Deze kunnen voor of na datum van de juridische overdracht liggen. Onder de gebruiksrechtelijke overdracht verstaat men de datum waarop de koper zonder verdere belemmeringen en onbeperkt, gebruik kan maken van het onroerend goed dat door hem is gekocht. In de praktijk gebeurt het vaak dat verkoper en koper de sleutel van het object geven op de dag van ondertekening van het koopcontract. Koper en verkoper maken een overdrachtsprotocol op, waarin partijen het onroerend goed inspecteren, overdragen en eventuele afspraken neerleggen over zaken of reparaties die door verkoper nog moet worden geregeld.

Vaak wordt vergeten dit overdrachtsprotocol op te maken met het gevolg dat koper en verkoper soms een meningsverschil hebben over de datum van de gebruiksrechtelijke overdracht. In het gunstigste geval gaan koper en verkoper akkoord met een overdracht van het onroerend goed per datum van ondertekening van het koopcontract, maar verkoper behoudt zich soms het recht voor om te wachten tot de juridische overdracht van het onroerend goed heeft plaatsgevonden, alvorens hij wil overgaan tot de gebruiksrechtelijke overdracht van het onroerend goed. Ook komt het voor dat het gekochte object voor langere tijd verhuurd is aan een derde partij. De gebruiksrechtelijke overdracht gaat dan pas in op het moment van beëindiging van het lopende huurcontract volgens de voorwaarden die in dit huurcontract staan vermeldt.

In Tsjechië geldt zoals in vele andere landen, dat koop géén huur breekt. Bij aankoop van landbouwgronden geldt in de meeste gevallen dat het gebruiksrecht van de landerijen ingaat op 1 oktober van het jaar volgende op het jaar van aankoop van de grond, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

## **Notaris versus advocaat of makelaar**

Zoals eerder gemeld is het niet noodzakelijk een notaris in te schakelen om een koopcontract in Tsjechië rechtsgeldig te maken en het onroerend goed op naam te krijgen. Toch heeft het inschakelen van een notaris een aantal voordelen, waardoor het aan te bevelen is om gebruik te maken van de diensten van een notaris.

In vele gevallen zullen koper en verkoper afspreken dat de verschuldigde koopsom voor ondertekening van het koopcontract op een geblokkeerde rekening bij de notaris wordt gestort. Deze vorm van betaling geeft zowel koper als verkoper de zekerheid dat hij waar voor zijn geld krijgt. Daarnaast valt bij overlijden of faillissement van de notaris de geldsom buiten de erfbaarheid of boedel en zal zowel koper als verkoper ervan verzekerd blijven dat de notariële afspraken, zoals die vastgelegd zijn, door een andere notaris wordt uitgevoerd.

Dit in tegenstelling tot het storten van geldsommen bij een advocaat of makelaar die door de wet niet verzekerd zijn. Ook hebben koopcontracten, opgemaakt door notarissen, vaak een hogere juridische waarde dan koopcontracten opgemaakt door andere personen, alhoewel zoals eerder gemeld de rechtsgeldigheid van contracten opgemaakt door advocaten of makelaars niet ter discussie staat.

Nogmaals moet erop worden gewezen dat noch door ondertekening van een koopcontract bij een notaris noch door ondertekening van een koopcontract bij een makelaar, de juridische overdracht plaats vindt. Vaak verzorgt de notaris of de advocaat voor toezending van de stukken naar het kadaster, waarna inschrijving in het kadaster en de overdracht van het juridisch eigendom plaats vindt. Het is daarom aan te bevelen om de notaris te vragen de stukken op zo kort mogelijke termijn het kadaster toe te sturen.

## **De vormgeving van een koopcontract**

Aangezien we van mening zijn dat een koopcontract het beste via een notaris kan worden beschreven, zijn we in navolgende opstelling er vanuitgegaan dat het koopcontract aldus door de notaris wordt opgemaakt.

## **Identiteit van koper en verkoper**

Alvorens de feitelijke koopovereenkomst wordt opgemaakt controleert de notaris in eerste instantie de identiteit van de kopende en verkopende partij en checkt vervolgens of koper en verkoper in hun hoedanigheid gemachtigd zijn onroerend goed te kopen of te verkopen.

De verkopende partij kan door een financiële instelling, een pandnemer of ander persoon beperkt zijn in zijn handelingsvrijheid. Daarnaast kan er een gerechtelijk besluit zijn afgegeven die het de verkoper onmogelijk maakt over zijn onroerend goed te beschikken. Deze feiten moeten wel op het kadastruittreksel staan vermeld, anders kan de notaris deze zaken niet nagaan, b.v. op grond van andere informatiekanalen.

De kopende partij (b.v. een Nederlander) is gemachtigd te kopen via een besloten vennootschap, waarbij het koopcontract wordt ondertekend door de ingeschreven directeur van deze vennootschap. Deze directeur kan ook een volmacht hebben afgegeven aan een derde persoon, waarbij de aard en de vorm van de transactie uitdrukkelijk in het koopcontract moet staan vermeld.

De kopende partij (b.v. een Nederlander) is ook gemachtigd te kopen in privé, als hij de notaris een rechtsgeldige verblijfsvergunning kan overleggen, afgegeven door de vreemdelingenpolitie in Tsjechië.

## **Identificatie van het onroerend goed**

Vervolgens wordt door de notaris het onroerend goed beschreven dat onderdeel is van de verkooptransactie. Het onroerend goed wordt beschreven op grond van de gegevens uit het reguliere kadaster en de gegevens die voortkomen uit de eerdere overeenkomst op grond waarvan verkoper het onroerend goed heeft verworven. Dit kan een koopcontract zijn, het onroerend goed kan zijn verworven via erfrecht, restitutie of door schenking. De notaris controleert dan ook de rechtsgeldigheid van deze stukken. Daarnaast verwijst de notaris vaak naar de inhoud van het bijgevoegde taxatierapport, waarin vaak zaken staan die niet als zodanig in het kadaster staan beschreven maar wel onderdeel vormen van de kooptransactie. Het gaat vaak om bronnen, tuinhuisjes, infrastructuur, bomen en andere vergelijkbare zaken.

Grondstukken worden vermeld met perceelnummer en perceelgrootte. Gebouwen worden vermeldt met identificatienummer (voor zover bekend) en het perceel waarop het gebouw staat geplaatst. Indien het perceel waarop het gebouw staat niet in eigendom is van de verkopende partij, wordt dit uitdrukkelijk gemeld. In Tsjechië is het eigendom van percelen en grondstukken sterk gescheiden. Aan eigendom van een gebouw kunnen géén rechten worden geclaimd op de onderliggende grondstukken en andersom. In de meeste gevallen wordt ook de cultuur of aard van een onroerend goed gemeld.

## **De verkoopprijs en wijze van betalen**

De notaris vermeldt de verkoopprijs in woorden en letters en vermeldt vervolgens op welke manier de koopprijs is overeengekomen. Een verkoopprijs kan worden overeengekomen op basis van een akkoord tussen verkoper en koper, op basis van een prijs vastgelegd in een taxatierapport of op basis van een gerechtelijk besluit.

Vervolgens noteert de notaris op welke manier de koopprijs wordt voldaan. Bij kleinere overeenkomsten zullen koper en verkoper er voor kiezen voor betaling na ondertekening van het koopcontract en na ondertekening van het verzoek tot inschrijving van het koopcontract in het regionale kadaster. Voor grotere bedragen en in minder eenvoudige transacties wordt gekozen via een escrow rekening die door de notaris wordt aangehouden.

## **Escrow rekening**

Een escrow overeenkomst is een contract tussen verkoper en koper, waarbij koper en verkoper de notaris verzoeken om de koopsom in bewaring te nemen op een hiertoe aangewezen notariële rekening. Dit contract, de escrow overeenkomst, kan maar hoeft niet op dezelfde dag als het koopcontract te worden ondertekend. De koopsom dient wel op de dag van ondertekening van het koopcontract op de notariële rekening te staan.

In de escrow overeenkomst wordt vervolgens nauwkeurig vermeld op welke manier de notaris met de hem of haar toevertrouwde middelen moet omgaan. In het escrow contract staat over het algemeen dat de notaris na inschrijving van het onroerend goed op naam van koper de koopsom vermindert met de verschuldigde overdrachtsbelasting, betaald door de verkopende partij. De verschuldigde overdrachtsbelasting betaalt de notaris vervolgens rechtstreeks op rekening van de desbetreffende belastingdienst. Indien er eerst andere schulden (bankleningen) moeten worden afbetaald, verzorgt de notaris dit ook. Indien het koopcontract niet kan worden ingeschreven in het desbetreffende kadaster, krijgt de kopende partij onder aftrek van de notariële kosten de door hem aanbetaalde gelden terug.

Vaak wordt door Nederlanders verondersteld dat het mogelijk is om de notaris zonder meer geld in bewaring te geven ten behoeve van een koopcontract. Dit is niet het geval. Het is uitsluitend mogelijk de notaris geld in bewaring te geven op basis van een escrow contract tussen de kopende en verkopende partij.

## **Identificatie van schulden en plichten van koper en verkoper**

Vervolgens wordt in het koopcontract een opsomming gemaakt van eventuele rechten en schulden die op het onroerend goed rusten en afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten die verband houden met het afwickelen van de transactie. Met name gaat het dan om de verrekening van de notariële kosten, de overdrachtsbelasting, de kosten voor inschrijving in het kadaster en de onroerend goedbelasting die voor het resterende deel van het jaar verschuldigd is. Indien er rechten of schulden op het onroerend goed rusten worden er afspraken gemaakt op welke manier deze rechten en plichten worden verrekend.

## **Slotbepalingen**

Aan het eind van het koopcontract worden algemene bepalingen opgenomen die de rechtsgeldigheid van het contract bevestigen, waarna er afspraken worden gemaakt hoe er door koper en verkoper wordt gehandeld als het koopcontract in zijn huidige vorm door het kadaster wordt afgewezen. In de meeste gevallen wordt er voor gekozen om de notaris te vragen aldus een aanvulling te maken die de hindernissen bij de overdracht wegnemen.

## **Inschrijving in het kadaster**

Nadat het koopcontract door de kopende en verkopende partij in zijn vorm, zoals die door de notaris is voorgelegd, is goedgekeurd, maakt de notaris een verzoekschrift tot inschrijving dat door zowel de kopende als verkopende partij wordt ondertekend. In dit verzoekschrift verklaren partijen een koopovereenkomst te hebben getekend inzake een aantal onroerende goederen en verzoeken hiermee het kadaster om de wijzigingen in eigendomsverhoudingen zoals die in het koopcontract zijn vastgelegd, aan te brengen in het kadastrale register. In tegenstelling tot de handtekeningen op het koopcontract, behoeven de handtekeningen op het verzoekschrift tot inschrijving in het kadaster niet te worden gelegaliseerd.

In de meeste gevallen zal de notaris worden gevraagd de koopovereenkomst in viervoud op te sturen aan het kadaster, dit tezamen met het verzoekschrift tot inschrijving en wettelijke leges van 500 Kč. Indien de kopende- of verkopende partij uit meerdere personen bestaat, dient het aantal in te sturen koopcontracten met dit aantal worden verhoogd. Het is ook mogelijk af te spreken dat de kopende of verkopende partij zelf het verzoek tot inschrijving aanbiedt aan het kadaster.

Het kadaster neemt alle koopovereenkomsten aan op dag van binnenkomst. Elke overeenkomst krijgt een volgnummer, welk nummer automatisch aan het contract verbonden blijft. Nadat het kadaster de koopovereenkomst heeft aangenomen, wordt het contract ter controle gestuurd naar de juridische afdeling. De juridische afdeling dient de rechtsgeldigheid van het contract binnen 30 dagen te controleren. Indien het contract om bepaalde redenen wordt afgekeurd, meldt het kadaster dit aan betrokkenen en wordt hen gemeld op welke manier ze de tekortkomingen in het contract kunnen verhelpen.

Indien het contract formeel wordt goedgekeurd door het kadaster, komt er een bevestigend stempel op en wordt het contract voor inschrijving doorgestuurd naar de afdeling registratie. Deze afdeling verzorgt voor de feitelijke afhandeling van de registratie en kennisgeving van de doorgevoerde wijzigingen aan de kopende en verkopende partij. Als bevestiging van inschrijving krijgen zij een door het kadaster afgetekend koopcontract teruggestuurd. De lengte van deze procedure is sterk afhankelijk per kadaster en duurt in de regel twee tot drie maanden. Na inschrijving van de koopovereenkomst door het kadasterambt wordt ook een

kopie van de overeenkomst gestuurd naar de belastingdienst om de verschuldigde overdrachtsbelasting te innen.