

Vybrané aktuální otázky institutu převzetí majetku v nemovitostních transakcích

Institut převzetí majetku byl v minulosti již několikrát označen za riziko při převodech vlastnického práva.¹ Současné s tím bylo konstatováno, že je jen otázkou času, než si institutu převzetí majetku jednotliví věřitelé všimnou, a začnou jej naplno využívat jako nástroje k vydobytí svých pohledávek.² Smyslem tohoto článku je upozornit nejenom na přetrvávající výkladové obtíže, ale i na možné negativní dopady institutu převzetí majetku na nemovitostní transakce, když tyto dopady jsou již nyní patrné a v praxi reálně narůstají.



Povaha a účel § 1893 Občanského zákoníku

Podle prvního odstavce § 1893 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“) platí, že „převzme-li někdo od zcizitele veškerý majetek nebo jeho poměrně určenou část, stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí a o nichž nabyvatel při uzavření smlouvy věděl nebo musel vědět (...)“³ Důsledkem transakce, která účinky institutu převzetí majetku zakládá, je zákonné přistoupení nabyvatele k dluhům zcizitele. Právní nauka tento následek označuje jako zákonnou kumulativní intercessi. Znamená to, že věřitel může splnění celého dluhu nebo jen jeho určitou část požadovat přímo po nabyvateli, a to bez toho, že by předtím musel ke splnění dluhu vyzvat dosavadního dlužníka. Není vyloučena ani situace, kdy nabyvatelův dlužníkovu majetku bude více,

v takovém případě budou závázání společně a nerozdílně. Ustanovení § 1893 Občanského zákoníku nelze ve vztahu k věřiteli účinně vyloučit. Kogentní povaha³ ustanovení § 1893 Občanského zákoníku pak odpovídá požadavku na ochranu třetích osob s ohledem na to, že důvodová zpráva jako účel institutu převzetí majetku stanoví ochranu věřitelů zcizitele. Strany transakce proto nemají možnost výše uvedenému následku ve vztahu k věřiteli zabránit. Odlišné ujednání zcizitele a nabyvatele není absolutně neplatné, ovšem prosadí se pouze mezi nimi a jen v jejich vzájemném poměru.⁴ Jestliže se nabyvatel majetku vůči zciziteli zaváže, že opatří plnění jeho věřitelům pro případ aplikace § 1893 Občanského zákoníku, je třeba takové ujednání posoudit jako převzetí plnění ve smyslu § 1889 Občanského zákoníku.⁵ Obsah závazku vzniklého v důsledku převzetí majetku se v takovém případě nemění. Podstatou převzetí plnění je pouze to, že třetí osoba (nabyvatel) vůči původnímu dlužníko-

vi (zcizitel) zajistí, aby zcizitel nemusel věřiteli plnit. Obdobně by pak mělo být odlišné ujednání posuzováno v případě, kdy stejné ujištění učiní zcizitel vůči nabyvateli.

Zákonné předpoklady převzetí majetku

Ustanovení § 1893 Občanského zákoníku stanoví jak předpoklady, tak i následky uplatnění institutu převzetí majetku. Na první pohled se jedná o stručné ustanovení, v praxi je s ním ovšem spojována řada složitých otázek a výkladových problémů. Zákon následky institutu převzetí majetku zakládá u nabytí „veškerého majetku“ nebo „jeho poměrně určené části“. Je nepochybné, že ustanovení § 1893 Občanského zákoníku v plném rozsahu dopadá na případy převodu veškerého majetku zcizitele. Z pohledu právní praxe je však mnohem komplikovanější posouzení, co se rozumí „poměrně určenou částí majetku“. Je přitom zřejmé, že zatímco k převodu, ať již



úplatného či neúplatného, veškerého majetku vlastníka dochází v právní praxi poměrně ojediněle, k převodu jednotlivých věcí už nikoli (jde o převážnou většinu transakcí). Vzniká tedy praktická otázka, kdy a za jakých podmínek převáděné jednotlivé věci spolu-vytvářejí „poměrně určenou část majetku“ zcizitele a kdy takto určené věci vyvolávají zákonné účinky institutu převzetí majetku. Je zcela nežádoucí, aby obsah pojmu „poměrně určené části majetku“ zůstával nadále nesjednocen.

Pokud jde o posouzení, zda se může institut převzetí majetku uplatnit i na převod jednotlivé nemovité věci,⁶ lze (přestože zákon k uvedené otázce mlčí) vyjít ze dvou možných historických aplikačních přístupů, a to z historické německé doktríny nebo z historické rozhodovací praxe československých soudů. Zatímco německá soudní doktrína by aplikaci převzetí majetku na převod nemovité věci připustila tehdy, pokud by po realizaci nemovitostní transakce zciziteli zůstalo méně než 10 % jeho původního majetku,⁷ československá judikatura by institut převzetí majetku s převodem vlastnického práva k nemovité věci spojila bez dalšího (bez ohledu na zbývající část původního majetku) s ohledem na kvalitu nemovité věci jako funkční hospodářské jednotky.⁸

Bude-li soudy upřednostněna historická německá soudní doktrína, zůstává otázkou, jak bude hodnota (kvantita) majetku určována. Je zřejmé, že asi jediným možným způsobem je stanovit ji v porovnání k ostatnímu majetku, který zciziteli po uskutečnění transakce zůstane. Je však třeba poukázat na to, že u některých subjektů, a to zejména územně samosprávných celků, může uvedený postup činit obtíže. Jako příklad lze uvést situaci, kdy zcizitelem se záměrem převést nemovitou věc je městská část hlavního města Prahy. Platí totiž, že za zcizitele je právní teorií považován ten, jehož vlastnické právo v důsledku převodu věci zaniká. Takovým subjektem ovšem není městská část, nýbrž hlavní město Praha s ohledem na to, že městské části pouze vykonávají správu majetku,⁹ který jim byl hlavním městem Praha svěřen.¹⁰ Specifikem uvedeného případu je tedy skutečnost, že se osoba, jejíž vlastnické právo v důsledku převodu věci zaniká, liší od subjektu, který majetkoprávní jednání převodu věci činí.¹¹ Pro posouzení aplikace § 1893 může být přitom určení, zda bude převáděný majetek kvantitativně posuzován vůči zbylému majetku městské části nebo hlavního města Prahy, rozhodující.

Další zákonnou podmínkou § 1893 Občanského zákoníku je pak souvislost dluhů

s převáděným majetkem. V každém jednotlivém případě je proto nezbytné posoudit, existují-li dluhy související s převáděným majetkem či nikoli. V případě nemovitých věcí bude hospodářská souvislost dluhů dána například v případě (i) dluhů ze samotného pořízení či zhotovení nemovité věci (hypotéka, leasing, dlužné plnění ze smlouvy o dílo), (ii) dluhů spojených s údržbou nemovité věci, nebo (iii) nezaplacená daň z nemovitosti či (iv) nároků z náhrady škod vztahující se k nemovité věci.¹²

Limity odpovědnosti nabyvatele

Jak již bylo uvedeno, důsledkem transakce, která zakládá účinky institutu převzetí majetku, je zákonné přistoupení nabyvatele k dluhům zcizitele. Tento důsledek ovšem nenastává bez dalšího. V právní úpravě se odráží i prvky ochrany osoby nabyvatele, a důsledky institutu převzetí majetku proto zákon limituje jednak (i) vědomostí nabyvatele, a dále (ii) limitní výší rozsahu odpovědnosti.

Vědomost, respektive nutná vědomost, nabyvatele představuje subjektivní hledisko ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 Občanského zákoníku. Znamená to, že institut převzetí majetku se svými účinky vůči nabyvateli prosadí pouze tehdy, věděl-li nabyvatel o existenci dluhů zcizitele, respektive musel-li vědět, že „na něj přechází (téměř) veškerý majetek zcizitele“.¹³ Uvedené pravidlo je modifikováno v případě převodu na osobu blízkou.¹⁴ V takovém případě platí vyvratitelná domněnka vědomosti nabyvatele o existenci souvisejících dluhů. Platí přitom, že zákon zciziteli prostřednictvím ustanovení § 1893 Občanského zákoníku informační povinnost vůči nabyvateli ohledně existence a výše jeho dluhů nestanoví. Na nutnost sdělení všech právních a skutkových okolností před uzavřením smlouvy ovšem pamatuje ustanovení § 1728 Občanského zákoníku, které zakládá obecnou informační povinnost při sjednávání smlouvy. Nedodržení této povinnosti může založit právo na náhradu újmy podle § 2910. Zciziteli lze proto doporučit, aby součástí transakční dokumentace učinil prohlášení o existujících dlužích a aby v rámci právní prověrky (due diligence) došlo k předání dokumentů o existenci takových dluhů. V důsledku výše uvedených skutečností se institut převzetí majetku stává velmi podstatným i v transakčních dokumentech, zejména v prohlášeních a ujištěních (prodávajících, resp. zcizitelů).

V této souvislosti je nezbytné upozornit, že v praxi se věřitelé institutu převzetí majetku

naučili používat nejenom za účelem ochrany svých skutečných práv, ale také jako prostředek jistého obchodního tlaku ve vztahu ke sporným právům (často i domnělým). V praxi se tak lze setkat s případy, kdy jsou to právě věřitelé (a to i v případech sporných pohledávek), kteří zcizitele informují o možném dopadu účinků institutu převzetí majetku na zamýšlenou transakci, případně jsou to dokonce oni, kteří o existenci dluhů potenciální nabyvatele namísto samotných zcizitelů informují. V krajních případech se pak postavení věřitelů stane natolik silné, že vlivem aplikace § 1893 Občanského zákoníku (respektive její hrozbou) de facto dojde k omezení smluvní volnosti zcizitele či dobré víry nabyvatele.

V obdobných případech pak hrozí vznik sporu, a je proto na zciziteli, aby zvážil jednotlivé varianty řešení a přístupu k transakci. Rozhodnutí přitom není jednoduché, jde vždy o otázku ceny za převzetí rizika (tedy o snížení kupní ceny převáděných nemovitých věcí). První variantou je samozřejmě vyřešení sporu mezi zcizitelem a věřitelem, tedy odložení prodeje nemovitých věcí. Tato varianta je z právního pohledu transparentním řešením, bohužel v mnoha případech ji není možné realizovat s ohledem na (i) technický stav nemovitých věcí (např. rozestavěné budovy, kde by si jednání vyžádalo přerušování výstavby a došlo by k možným statickým vlivům nebo dalším nákladům na zabezpečovací práce atp.), (ii) možné změny na trhu (např. obecné ceny na trhu nemovitých věcí nebo ceny stavebních prací) a (iii) časovou náročnost prodejního procesu, neboť věřitelé zpravidla o možnosti aplikace institutu převzetí majetku informují až ve fázi, kdy je prodejní proces zahájen. Další variantou řešení je absolutní rezignace zcizitele na jakékoli alternativní řešení. V takovém případě se zákonná úprava § 1893 uplatní v plném rozsahu a výsledná kupní cena bude zřejmě nižší. Další variantou je zvláštní smluvní ujednání mezi zcizitelem a nabyvatelem, v jehož důsledku bude odpovědnost nabyvatele ve vztahu k věřiteli de facto vyloučena. Důsledkem takového ujednání ale s nejvyšší mírou pravděpodobnosti bude opět snížení ceny převáděné věci s rizikem, že věřitel svá práva vůči nabyvateli vůbec neuplatní a uplatní je napřímo ve vztahu k zciziteli. V úvahu přicházející variantou je rovněž v interním vztahu mezi zcizitelem a nabyvatelem zachování možnosti odpovědnosti zcizitele, avšak omezit její výši a sjednat podmínky pro případné soudní spory mezi nabyvatelem a věřitelem (např. zákaz uznání dluhu, vzájemná informační povinnost, ved-

lejší účastenství, převzetí právního zastoupení atp.).

Závěr

Vedle ochrany práv věřitelů může institut převzetí majetku vyvolat i negativní následky spočívající například ve snížení výnosu z prodeje nemovitých věcí. Jakkoli se může aplikace § 1893 Občanského zákoníku jevit jako nežádoucí a neodpovídající právnímu rámci moderních převodů nemovitých věcí, nelze ji s ohledem na současnou právní úpravu vyloučit. Je zřejmé, že § 1893 Občanského zákoníku může dopadnout nejenom na transakce nemovitostních portfolií, ale i na běžné převody rezidenčních nemovitých věcí (např. bytové jednotky). Lze proto uzavřít, že bude-li institut převzetí majetku soudy důsledně aplikován, což současná právní úprava § 1893 umožňuje, postihne nespočet nemovitostních transakcí. Viděno realisticky, ke zrušení insti-

tutu převzetí majetku v nejbližší době zřejmě nedojde. Nezbytnou se proto stane zvýšená obezřetnost k realitním transakcím, která se projeví nejenom ve zvýšených požadavcích na právní prověrku (due diligence) nemovitých věcí, ale i na rozsah prohlášení a ujištění v transakčních dokumentacích. Diskuse o institutu převzetí majetku v současné právní úpravě (když tento institut je postupně opouštěn i v zemích jeho původu)¹⁵ je více než aktuální a legitimní. ●

Mgr. Anna Rozmáňková

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

ACHOUR & PARTNERS

Poznámky:

- ¹ Viz CECH, P., FLÍDR, J.: Převzetí majetku – neúměrné riziko i historický přežitek, Právní rádce 8/2014 nebo PELIKÁN, M.: Převzetí majetku: nové riziko při převodech vlastnického práva <http://www.achourpartners.com/upload/publikace/58b79dfc2f1d6.pdf>.
- ² V podrobnostech viz ČECH, P., FLÍDR, J.: Převzetí majetku – neúměrné riziko i historický přežitek, Právní rádce 8/2014.
- ³ Ustanovení § 1893 lze označit za kogentní pouze tehdy, jde-li o ochranu věřitelů zcizitele.
- ⁴ DVOŘÁK, Bohumil. § 1893 []. In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 786.
- ⁵ Tamtéž.
- ⁶ Viz MATULA, Z., Převod nemovitých věcí ve světle § 1893 nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2014, č. 12, s. 44 - 46
- ⁷ ČECH, P., FLÍDR, J.: Převzetí majetku – neúměrné riziko i historický přežitek, Právní rádce 8/2014.
- ⁸ Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 9. října 1923, spis. zn. Rv I 572/23 uvádí „Pokud jde o námitku žalovaného, že nejde o převzetí podniku nebo jmění podle rozumu § 1409 obč. zák., byl-li jako v souzeném případě, převzat jen dům, přisvědčiti jest názoru prvního soudu, že tato námitka nemá opory v zákoně, ježto podle

zákona není zapotřebí zcizení celého majetku osoby, nýbrž stačí zcizení jen určité jeho kvóty nebo zcizení jen zvláštního majetku, tvořící hospodářskou jednotku.“

- ⁹ Viz § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění.
- ¹⁰ Z konstantní judikatury vyplývá, že městské části hlavního města Prahy nejsou subjektem vlasnického práva k věci, ale pouze subjektem, kterému náleží právo se svěřeným majetkem hospodařit (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. června 1999, spis. zn. 28 Cdo 2056/2009).
- ¹¹ Viz § 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění.
- ¹² PELIKÁN, M.: Převzetí majetku: nové riziko při převodech vlastnického práva <http://www.achourpartners.com/upload/publikace/58b79dfc2f1d6.pdf>
- ¹³ ČECH, P., FLÍDR, J.: Převzetí majetku – neúměrné riziko i historický přežitek, Právní rádce 8/2014.
- ¹⁴ Ustanovení § 1893 odst. 2 odlišně stanoví „Převezme-li takový majetek osoba zciziteli blízka, stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí, bez omezení na hodnotu majetku, jež takto nabyla. To neplatí, prokáže-li, že o určitém dluhu věděla, ani vědět nemusela.“
- ¹⁵ V Německu byl institut převzetí majetku v roce 1999 zrušen a v Rakousku v roce 1982 omezen.