4. 7. 2014

ID: 94706

Měsíčník Rekodifikace & Praxe: Otázky – odpovědi

eFocus

Časopis Rekodifikace & Praxe přináší vedle odborných statí také odpovědi na čtenářské dotazy k rekodifikační problematice. Z posledního - červnového - čísla pro vás vybíráme malou ochutnávku:

Je možné pronajmout věc, ke které nemá pronajímatel v okamžiku uzavření nájemní smlouvy vlastnické právo?

Na dotaz odpovídá: ***Mgr. Michael Zvára****, interní doktorand na katedře obchodního práva Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze*

Zejména při uzavírání smluvních vztahů u nemovitostí často nastává situace, kdy určitá osoba ví, že v blízké budoucnosti nabude vlastnické právo k nemovitosti. Tento budoucí vlastník může mít zájem již v době před povolením vkladu vlastnického práva uzavírat se zájemci o užívání této nemovitosti nájemní smlouvy. Potřeba řešit tuto situaci vyplývá rovněž ze skutečnosti, že dle § 10 katastrálního zákona právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis vlastnického práva došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Katastrální úřad tedy vklad vlastnického práva ve prospěch nového vlastníka sice povolí s účinky ke dni dojití návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu, ale v době od dojití návrhu až do okamžiku pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva je vlastníkem evidovaným v příslušném katastru nemovitostí převodce. V době od dojití návrhu až do povolení vkladu tak může mít budoucí vlastník a pronajímatel potíže s uzavřením nájemních smluv. Do 31. 12. 2013 bylo možné tuto situaci řešit smlouvou o smlouvě budoucí nájemní. Od 1. 1. 2014 však dává občanský zákoník možnost platně uzavřít nájemní smlouvu i osobě, která není vlastníkem příslušné nemovitosti. Dle § 1760 obč. zák. platí, že skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být dle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.

Nájemní smlouva je smlouvou konsenzuální, k jejímu platnému uzavření se nevyžaduje předání pronajímané věci nájemci. Budoucí vlastník pronajímané věci již tak nemusí uzavírat nejprve smlouvu o smlouvě budoucí nájemní a po nabytí vlastnického práva k příslušné věci uzavírat vlastní nájemní smlouvu, ale je možné se zájemcem uzavřít rovnou nájemní smlouvu, jejíž účinnost bude vázána na nabytí vlastnického práva pronajímatelem k příslušné nemovitosti. V této smlouvě lze rovněž sjednat veškeré sankční mechanismy k ochraně obou smluvních stran. I pokud v budoucnu pronajímatel nenabude vlastnické právo k příslušné nemovitosti, nezakládá tato skutečnost neplatnost příslušné smlouvy a smluvní strany mohou uplatnit veškerá příslušná smluvní ujednání, včetně sankčních. Rovněž je možné takto uzavřít nájemní smlouvu k věci, která v okamžiku uzavření smlouvy ještě neexistuje a která vznikne v budoucnu. Zde je nutné pouze splnit podmínku, aby pronajímanou věc bylo možné dostatečně přesně určit již při uzavření nájemní smlouvy. Lze si proto představit např. uzavření nájemní smlouvy k nebytovému prostoru v budově, která bude teprve postavena s odkazem na přiloženou projektovou dokumentaci, ve které bude jednoznačným a

nezaměnitelným způsobem identifikován pronajímaný prostor.

Skutečnost, že nájemní smlouva nebude budovu a prostor identifikovat dle údajů v katastru nemovitostí, nemůže sama o sobě založit neplatnost takovéto smlouvy. Je však nutné zohlednit, že nový občanský zákoník i nadále neumožňuje uzavírat smlouvy s plněním od počátku nemožným, když následkem uzavření takovéto smlouvy je od počátku absolutní neplatnost příslušného právního jednání. Tento následek má smlouva zavazující k od počátku nemožnému plnění bez ohledu na to, zda o této počáteční nemožnosti plnění smluvní strany věděly, či nevěděly. Pokud tedy smluvní strany uzavřely nájemní smlouvu např. k nebytovému prostoru, který však ještě před vlastním uzavřením nájemní smlouvy zanikl (např. bez vědomosti obou smluvních stran), bude se jednat o plnění od počátku nemožné a k žádnému smluvnímu ujednání nebude možné přihlížet.

Jaké jsou právní následky odstoupení člena orgánu obchodní korporace v nevhodnou dobu? Jedná se o neplatné právní jednání, nebo je v takovém případě člen orgánu obchodní korporace povinen nahradit obchodní korporaci pouze škodu?

Na dotaz odpovídá: ***Mgr. Martin Pelikán****, advokátní kancelář Achour & Hájek s. r. o.*

Otázka odstoupení v nevhodnou dobu je pro členy orgánů obchodních korporací upravena v § 59 odst. 5 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „z. o. k.“), tak, že člen orgánu obchodní korporace může ze své funkce odstoupit, nesmí tak ale učinit v době, která je pro obchodní korporaci nevhodná. Následky porušení tohoto zákazu (tedy odstoupení z funkce člena orgánu, ačkoli je pro něco takového „**nevhodná doba**“), nejsou tedy v zákoně o obchodních korporacích stanoveny výslovně, a je proto třeba zjistit je výkladem obecných ustanovení. Jinak je tomu v případě odstoupení z funkce správce cizího majetku, který podle § 1440 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“): „**nesmí od správy odstoupit v nevhodnou dobu, ani jinak odstoupením porušit své povinnosti k řádné správě, jinak nahradí škodu (…)**.“

Na první pohled by se tak mohlo zdát, že zákonodárce měl odlišný úmysl v úpravě následků odstoupení z funkce člena orgánu obchodní korporace a z funkce správce cizího majetku. Tato odlišnost by se pak zřejmě projevila tím, že odstoupení v nevhodnou dobu z funkce člena orgánu obchodní korporace bude působit neplatnost takového odstoupení, zatímco odstoupení z funkce správce cizího majetku „jen“ náhradu škody tím vzniklou. Takovýto výklad je nicméně neudržitelný, a je proto třeba ho odmítnout.

Podle § 580 odst. 1 obč. zák. má být neplatné takové právní jednání, které se příčí dobrým mravům, popř. které odporuje zákonu, ale jen pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Odstoupí-li člen orgánu obchodní korporace ze své funkce, třebaže v době, která pro to není příhodná, nebude se ve většině případů již dále chovat jako člen orgánu obchodní korporace. Smyslem ani účelem zákona zcela jistě není udržet určitou osobu za každou cenu ve své funkci, ale výslovně vyjádřit, že člen orgánu, který se vzdá své funkce v takové době, kdy může vzniknout korporaci škoda či jiná újma, nechová se s péčí řádného hospodáře a je tedy povinen uhradit společnosti škodu (popř. i jinou újmu). Na právní jednání je vždy třeba hledět spíše jako na platné než jako na neplatné. Právní jednání spočívající v odstoupení člena orgánu obchodní korporace v nevhodnou dobu by tedy mělo být považováno za sice platné a účinné, ale za odporující povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře (k tomu i v rozporu s výslovným zněním zákona), a proto tedy zakládající povinnost k případné náhradě újmy vzniklé společnosti (popř. družstvu). Opačný výklad by stavěl korporace do nejistých právních situací, kdy by nebylo vždy jisté, zda člen orgánu skutečně platně odstoupil ze své funkce, či nikoli.

Ve smlouvě o výkonu funkce je vhodné pro případ odstoupení člena orgánu v nevhodnou dobu zvážit

ujednání o smluvní pokutě coby paušalizované náhradě škody, která však obchodní korporaci nemusí v důsledku vůbec vzniknout, ačkoli bude nezodpovědný odstupující člen orgánu povinen k její úhradě.

Funkce člena orgánu končí uplynutím jednoho měsíce od doručení oznámení orgánu, který jej zvolil. Společenská smlouva nebo smlouva o výkonu funkce však může určit i jinou lhůtu. Možné je tedy také případné prodloužení této doby v takovém rozsahu, aby obchodní korporace měla vždy dostatečný čas na zajištění nového dostatečně kompetentního člena orgánu, který dosavadního člena ve funkci nahradí.

Na webových stránkách časopisu Rekodifikace & Praxe lze najít všechny otázky, které čtenáři do redakce zaslali a které byly následně zodpovězeny vybraným týmem předních českých odborníků na dané oblasti práva. Máte-li tedy i vy konkrétní dotaz, napište nám jej, stejně jako další náměty a podněty k zpracování dalších témat, na e-mailovou adresu rekodifikace-dotazy@wolterskluwer.cz.

Časopis Rekodifikace & Praxe může objednat >>> zde.
nakladatelství Wolters Kluwer

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Začíná 17. ročník projektu Zákon roku: Odborná veřejnost opět vybírá právní předpis, který nejvíce pomohl českému byznysu
- LEAGLE.ONE: Zaměstnávání na dálku ze zahraničí
- LEAGLE.ONE: Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Jaroslav Novák novým vedoucím advokátem Aegis Law
- Magisterské studium v angličtině, nová akreditace a změny ve financování: hlavní výzvy pro nové vedení Právnické fakulty UK
- Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března
- ČEZ jako první v České republice spustil 1000. dobíjecí stojan pro elektromobily
- Clifford Chance Prague Association vítá seniorního advokáta Štefana Potočňáka
- Právnický ples 2026
- Clifford Chance Prague Association posiluje své týmy korporátního a nemovitostního práva
- Přibylová Saxlová se stává partnerkou za IT a kyberbezpečnost v CHTK, Šimon Toman odpovídá za strategický rozvoj značky na klíčových trzích