

11. 3. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Ke dvěma novinkám NOZ nepříjemným (nejen) pro kupce nemovitostí

Nový občanský zákoník by měl být „Zákon pro život, zákon inspirovaný životem“, jak uvádí motto publikované na portálu Ministerstva spravedlnosti ČR obcanskyzakonik.justice.cz. Ne vždy se to však bohužel tomuto kodexu podařilo. Do kategorie nepříliš zdařilých novinek se zřejmě zařadí i rozšířená úprava záměny dlužníka. V ní jsou skryta nenápadná, avšak svými důsledky nebezpečná ustanovení, na základě kterých může kupující při pořízení majetku převzít od prodávajícího nejen majetek, ale i jeho dluhy. Těmto ustanovením by měli věnovat náležitou pozornost především ti, kdo mají po 1. lednu 2014 zájem o koupi nemovitostí.



Na úvod trocha teorie. Záměna dlužníků je upravena nově v § 1888-1894 NOZ, dle kterých může dojít ke změně v osobě dlužníka na základě převzetí dluhu (privativní intercese) nebo přistoupení k dluhu (kumulativní intercese). **Převzetí dluhu** spočívá v tom, že dosavadního dlužníka nahradí jiný dlužník. K jeho uskutečnění je nutná smlouva mezi dosavadním dlužníkem a novým dlužníkem (přijímatelem dluhu) a souhlas věřitele. Naproti tomu o **přistoupení k dluhu** jde tehdy, kdy se třetí osoba stane spolu se stávajícím dlužníkem povinna solidárně s ním splnit jeho dluh. K tomu je třeba dohody třetí osoby s věřitelem. V tomto směru nový občanský zákoník do značné míry kopíruje ten starý.

Na první pohled by se tak mohlo zdát, že při již zmíněné koupi nemovitosti (či pořízení jiného majetku) by se kupujícího ustanovení o převzetí dluhu či přistoupení k dluhu neměla vůbec týkat. Jenomže úprava převzetí dluhu v sobě zahrnuje „poloautomatické“ převzetí dluhu spolu se zástavou a s přistoupením k dluhu pak úzce souvisí tzv. převzetí majetku, jež mohou být pro kupce velmi nebezpečná. Na základě jich obou se totiž může kupující stát dlužníkem buď na místo prodávajícího, nebo spolu s ním.

Převzetí dluhu při koupi nemovité věci zatížené zástavním právem

Ustanovení § 1888 odst. 2 NOZ upravuje **převzetí dluhu sui generis**, neboť podle něj přejde-li na nabyvatele při převodu vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu, tedy zejména nemovité věci, i zapsané zástavní právo nebo jiná jistota váznoucí na věci, má se za to, že přešel i dluh zajištěný jistotou. Jelikož zástavní právo „lpí na věci“ bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem, přechází i na nabyvatele nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí (viz § 1377 odst. 2 NOZ). Pokud by tedy kupující koupil nemovitost, na které by vázlo zástavní právo zajišťující úvěr prodávajícího, mělo by se podle shora citovaného ustanovení NOZ za to, že **na kupujícího přešla i**

povinnost splatit úvěr.

K tomu, aby se tak definitivně stalo, přitom stačí, aby po převodu vlastnického práva vyzval prodávající svého věřitele (nejčastěji banku) v písemné formě, aby namísto něho přijala jako nového dlužníka kupujícího. Věřitel přitom na tuto výzvu nemusí nijak reagovat. NOZ totiž navíc zakládá **fikci souhlasu věřitele s převzetím dluhu kupujícím (!)**. Neodepře-li totiž věřitel dát prodávajícímu souhlas, platí, že souhlas dal, pokud byl na tento následek ve výzvě výslovně upozorněn.

Dosavadní praxe nemovitostního trhu byla založena na tom, že kupující financoval koupi předmětné nemovitosti z vlastního úvěru. V důsledku toho vznikly vícenáklady v podobě sankce ze strany bank za předčasné splacení úvěru na straně prodávajícího a poplatků za sjednání nového úvěru na straně kupujícího. Naproti tomu komentované ustanovení počítá s tím, že na kupujícího přejde dluh prodávajícího z hypotečního úvěru, kupující zaplatí prodávajícímu poníženou kupní cenu nemovitosti a prodávající následně informuje banku o prodeji své nemovitosti a vyzve ji k odsouhlasení kupujícího jako nového dlužníka z úvěru. Aniž by pak banka musela na výzvu prodávajícího reagovat, kupující se stane dlužníkem banky namísto prodávajícího. Cílem nové právní úpravy by tedy mohlo být odstranění shora uvedených vícenákladů vznikajících při dosavadní praxi.

Ke změně praxe nemovitostního trhu však zřejmě shora uvedená právní úprava zřejmě nepovede. Pokud vůbec budou banky ochotny souhlasit se změnou svého dlužníka ve smyslu § 1888 odst. 2 NOZ, bude se tak dívat pouze na základě toho, že si před udělením souhlasu prověří bonitu kupujícího jakožto svého nového potenciálního dlužníka. A za tuto prověrku nepochybně budou chtít banky zaplatit. Ani při novém postupu při financování koupě nemovitosti předvídaném v NOZ se tedy vícenákladům kupující či prodávající nevyhnu.

Při všech nemovitostních transakcích, při nichž kupující nabudou vlastnické právo k nemovitosti ještě předtím, než z ní bude odstraněno zástavní právo, aniž by měli zájem na převzetí dluhu od prodávajícího, bude ovšem nutné na ustanovení § 1888 odst. 2 NOZ pamatovat. Protože je v něm obsažena pouze vyvratitelná právní domněnka o přechodu zajištěného dluhu z prodávajícího na kupujícího (viz slova „má se za to, že přešel i dluh zajištěný jistotou“), jedná se o ustanovení dispozitivní, jehož účinky lze vyloučit smluvně. Nic tak naštěstí **kupujícímu nebude bránit v tom, aby ve smlouvě s prodávajícím aplikaci daného ustanovení na jeho koupi nemovitosti vyloučil.**

Zbývá dodat, že věci zapsanou ve veřejném seznamu je i podíl v obchodní korporaci. Pokud i ten bude zatížen zástavním právem nebo jinou jistotou, bude třeba ustanovení § 1888 odst. 2 NOZ zohlednit i při nakládání s takovýmto podílem.

Závěrem se lze jistě shodnout na tom, že právní norma, která je primárně nastavena tak, aby nastaly účinky, o které většina lidí nebude mít zájem, a bude tak nucena je smluvně vyloučit, nepředstavuje „zákon pro lidi, zákon inspirovaný životem“.

Převzetí majetku

Druhou novinkou, které bude třeba při jakýchkoliv transakcích (nemovitostní nevyjímaje) věnovat ještě více pozornosti než ustanovení § 1888 odst. 2 NOZ, je již zmíněné převzetí majetku (§ 1893 a 1894 NOZ). **Převzetí majetku** má prostřednictvím zákonného přistoupení k dluhu sloužit k ochraně věřitelů. Spočívá totiž v tom, že pokud nabyvatel převezme od zcizitele veškerý majetek nebo jeho poměrně určenou část, stává se se zcizitelem **společně a nerozdílně dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí** a o nichž při uzavření smlouvy **věděl nebo musel vědět**. Tento **důsledek nelze přitom vůči věřiteli zcizitele účinně smluvně vyloučit**.

Na rozdíl od převzetí dluhu podle § 1888 odst. 2 NOZ **nabyvatel majetku není povinen plnit více, než kolik činí hodnota nabytého majetku**. Rozsah povinnosti nabyvatele majetku plnit vedle zcizitele je totiž omezen skutečnou hodnotou majetku ke dni, kdy byl nabyt. Toto omezení se však neuplatní, je-li nabyvatelem osoba zciziteli blízká. Osoba zciziteli blízká má zhoršenou pozici i z hlediska důkazního břemene. Je-li nabyvatelem osoba, která není ve vztahu ke zciziteli osobou blízkou, je na věřiteli, aby prokázal, že nabyvatel musel vědět o dluhu souvisejícím s převzatým majetkem. V případě nabyvatele, který je osobou zciziteli blízkou, je naopak na něm, aby prokázal, že o určitém dluhu vědět nemusel.

Kdy se vlastně jedná o převzetí majetku?

Ačkoliv následky shora citované úpravy převzetí majetku mohou být pro nabyvatele fatální, tato úprava není vůbec jednoznačná. Především není zřejmé, jaké nakládání s majetkem (po stránce kvalitativní ani kvantitativní) bude představovat převzetí majetku.

Pokud jde o stránku kvalitativní, o **převzetí majetku půjde zřejmě ve všech případech úplatného i neúplatného přenechání vlastnického práva k majetku na základě projevu vůle jeho dosavadního vlastníka**. Tomuto širokému výkladu ustanovení o převzetí majetku nasvědčuje to, že se v něm užívá zcela obecně pojmů nabyvatel a zcizitel. Za zmínku v této souvislosti stojí, že výše úplaty uhrazená nabyvatelem za převzatý majetek nemá na aplikaci převzetí majetku žádný vliv. Pro rozsah povinnosti nabyvatele majetku splnit dluh je totiž rozhodná hodnota nabytého majetku, nikoli úplata, za kterou byl majetek nabyt.

Mnohem obtížnější však bude určit, o jaké nakládání s majetkem se bude muset jednat po kvantitativní stránce, aby je bylo možno považovat za převzetí majetku. Ustanovení § 1893 NOZ hovoří o převzetí majetku v případě převzetí celého majetku nebo jeho **poměrně určené části**. Spojení „poměrně určená část majetku“ by sice nejlépe odpovídal případ smluvního určení majetku, který bude převzat, prostřednictvím procent či zlomku, tato varianta je však ze zřejmých důvodů mimo hru. Žádné jiné vodítko ke stanovení, kdy se bude jednat o poměrně určenou část majetku zcizitele, NOZ ovšem neposkytuje. V tomto směru je tedy ponechán **široký prostor pro soudní výklad**. S ohledem na skutečnost, jak dlouho se v judikatuře vytváří závěr k určité problematice, který lze považovat za konstantní (nikoli ovšem za neměnný), a s jakými následky je převzetí majetku spojeno, se ovšem nejedná o příliš šťastné řešení.

Dokud nebude k dispozici judikatura definující, kdy se jedná o převod poměrně určené části majetku zcizitele, resp. o převzetí majetku, bude **nutné z opatrnosti prověřit důkladněji než dosud finanční situaci zcizitele**. Lepší je totiž jistota, že zde žádné dluhy související s nabyvaným majetkem nejsou, nežli nejistota, že se mohou objevit takové dluhy, o kterých měl nabyvatel vědět a pro jejichž existenci by se mohl snadno stát terčem „útoků“ ze strany zcizitelova věřitele.

V této souvislosti nelze bohužel vyloučit ani výklad, že i koupě nemovitosti bude považována za převzetí „poměrně určené části majetku“, se všemi negativními konsekvencemi z toho vyplývajícími. Zvýšená míra opatrnosti stran potenciální existence dluhů zcizitele bude tedy na místě i při pořízení nemovité věci.

Závěr

Zbývá tedy uzavřít, že obě shora představené novinky kladou vyšší nároky na zájemce o koupi (nejen) nemovitosti. V případě prvé z nich v podobě poloautomatického převzetí dluhu spolu se zástavou by mělo „stačit“, aby si kupující a prodávající sjednali, že o uplatnění této novinky nemají zájem. Druhá z nich v podobě přistoupení k dluhu při převzetí majetku pak vyžaduje na kupujícím více úsilí při kontrole majetkové situace prodávajícího.



Mgr. Michal Červinka,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)