

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

Nabývání nemovitostí od obchodních společností

Nabývání nemovitosti od obchodní společnosti jako právnické osoby má určitá specifika a v mnohých směrech se liší od situací, kdy je prodávajícím osoba fyzická – zejména nepodnikatel. Zvláštnosti a z toho plynoucí rizika při uzavírání smluv s obchodní společností vyplývají ze samotného faktu, že jednáme s právnickou osobou, jako subjektem se samostatnou právní subjektivitou rozdílnou od svých akcionářů nebo společníků. Určitá další rizika transakce také souvisejí s tím, že obchodní společnost je především podnikatelem, který při podnikání nezřídka podstupuje zvýšená rizika a dostává se do situací, do kterých se nepodnikatelé většinou nedostávají. Účelem tohoto článku je na vybraná rizika související se skutečností, že prodávajícím nemovitosti je obchodní společnost, poukázat. Zároveň jsou nastíněny základní možnosti, jak se těmto rizikům vyhnout nebo jak je alespoň minimalizovat.

Jednání právnické osoby

Při jednání s jakoukoli právnickou osobou je vždy prvním problémem identifikace osoby, která je oprávněna tuto společnost zavazovat. Při jakémkoliv jednání nebo uzavírání smlouvy s obchodní společností je třeba si uvědomit, že obchodní společnost je právní entitou rozdílnou od svých společníků nebo akcionářů. To znamená, že majetek, který obchodní společnost vlastní, není majetkem jejích akcionářů, nebo společníků. Z toho plyne zásada, že tyto osoby (až na výjimky týkající se veřejné obchodní společnosti a komanditní společnosti) nemají žádné oprávnění jménem obchodní společnosti jednat. Zákon přesně a poměrně komplikovaně upravuje otázky, jak obchodní společnosti jednají; tj. otázky jakými osobami určitá obchodní společnost jedná a jaké osoby mohou za společnost činit určitá jednání nebo právní úkony (např. uzavřít smlouvu o převodu nemovitostí). To je vždy důležité mít na paměti, neboť právní opominutí nebo vada v tomto směru, ať se jedná o situaci, kdy určitá osoba není vůbec oprávněna jednat, nebo se určitá osoba svá oprávnění překročí, může mít za následek absolutní neplatnost i jinak právně bezvadné smlouvy.

Statutární orgán

Právnická osoba jedná svým statutárním orgánem, jinak řečeno, jednání statutárního orgánu je přímo jednáním právnické osoby (obchodní společnosti). Obchodní zákoník stanoví, kdo jsou statutární orgány jednotlivých obchodních společností. Někdy se lze setkat v záhlaví smluv, že u obchodní firmy (názvu) obchodní společnosti je u statutárního orgánu napsáno, že tuto společnost „zastupuje“ (typicky výraz „společnost XYZ zastoupená jednatelem“). Jde o nesprávnou právní formulaci, která sice nezpůsobuje neplatnost, ale svědčí o tom, že autor textu směřuje pojmy. Právní úkony učiněné statutárním orgánem jsou přímo úkony právnické osoby; zatímco zástupce obchodní společnost pouze zastupuje. Správně je tedy uvádět následující formulaci „společnost XYZ, jejímž jménem zde jedná“ nebo event. „společnost XYZ jednající ...“.

Statutární orgán je oprávněn jednat jménem právnické osoby ve všech věcech. Stanovy, rozhodnutí valné hromady nebo dozorčí rady sice mohou omezit oprávnění statutárního orgánu jednat jménem společnosti, avšak takováto omezení nemají účinek vůči třetím osobám. Tak například ustanovení stanov akciové společnosti stanovící, že k veškerým prodejům nemovitého majetku akciové společnosti je třeba souhlasu valné hromady, navenek jednatelem oprávnění představenstva nezužuje ani neomezuje. Pokud by tedy představenstvo uzavřelo smlouvu a zcizilo nemovitost z majetku společnosti bez takového souhlasu, nebude to mít na platnost smlouvy žádný dopad. Smlouva bude platná a katastrální úřad na jejím základě provede vklad. Členové představenstva budou za porušení tohoto omezení odpovídat pouze dovnitř společnosti, a kupujícího se to žádným způsobem nedotkne.

V určitých případech ovšem omezuje obchodní zákoník jednatelem oprávnění statutárního orgánu přímo ze zákona, a v těchto případech překročení nebo porušení takového omezení vliv na platnost smlouvy mít může. Zákon požaduje, aby představenstvu akciové společnosti k uzavření smlouvy, na jejímž základě má společnost zcizit majetek,

přesahuje-li hodnota zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky nebo z konsolidované účetní závěrky, sestavuje-li společnost konsolidovanou účetní závěrku, udělila svůj souhlas dozorčí rada společnosti. Je zřejmé, že toto ustanovení se může často uplatnit právě při zcizování nemovitostí, jež mohou tvořit značnou část majetku společnosti. Zákon ovšem výslovně neřeší, jaké následky bude mít uzavření takové smlouvy bez souhlasu dozorčí rady, a ani mezi odbornou veřejností nepanuje v tomto ohledu shoda. Lze se setkat i s názory, které jako následek uzavření smlouvy v rozporu s tímto ustanovením, považují takovou smlouvu dokonce za neplatnou. Za přijatelný lze považovat názor, podle kterého bude smlouva neúčinná, dokud nebude souhlas dozorčí rady dodatečně udělen. V nezanedbatelné míře se ovšem objevuje i názor, podle kterého taková smlouva bude platná a bezvadná a bude zakládat pouze odpovědnost statutárního orgánu uvnitř společnosti. Protože se však domníváme, že pro posledně citovaný názor nelze ve znění obchodního zákoníku nalézt oporu (byť z obchodního hlediska by byl nejlepším), doporučujeme, aby v případech, kdy transakce naplňuje výše stanovená kritéria, kupující vždy trval na předchozím souhlasu dozorčí rady.

Jak jsme již uvedli, obchodní společnost činí právní úkony svým statutárním orgánem. Kdo je statutárním orgánem u dvou dnes nejběžnějších typů obchodních společností: společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti? Není jisté žádnou novinkou, že statutárním orgánem společnosti s ručením omezeným je jednatel. Není ovšem vyloučeno, aby společnost s ručením omezeným měla statutárních orgánů více, tj. více jednatelů. Akciová společnost bude mít vždy statutární orgán jediný – představenstvo, které je kolektivním orgánem s více členy.

Způsob jakým statutární orgán jedná, tedy to, zda je například oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně nebo naopak všichni společně, je zapsán a patrný z výpisu v obchodním rejstříku. To zároveň znamená, že je povinností kupujícího tyto skutečnosti zjistit a jejich neznalost nebude kupujícího omlouvat.

Pokud by tedy kupní smlouvu podepsal například pouze jeden jednatel ze dvou, přestože ze zápisu v obchodním rejstříku vyplývá, že jménem společnosti jednájí oba jednatelé společně, způsobilo by to absolutní neplatnost takové smlouvy a katastrální úřad by neprovedl vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Obdobně je žádoucí, aby kupující vždy v obchodním rejstříku prověřil, jakým způsobem jedná představenstvo akciové společnosti. Ze zákona je sice dispozitivně oprávněn jednat každý člen samostatně, je však běžnou praxí, že je odchýlně ve stanovách upraveno a v obchodním rejstříku zapsáno, že jménem společnosti jednájí např. vždy dva členové představenstva společně, nebo že je společnost oprávněn samostatně zavazovat předseda představenstva akciové společnosti a ostatní členové musejí jednat vždy alespoň dva společně, atd.

Rejstříkovými soudy je také připouštěna možnost a do obchodního rejstříku zapisováno, že například při prodeji nemovitostí z majetku společnosti (nebo k právním jednáním přesahujícím určitou hodnotu atd.), je nutné, aby jednalo více členů představenstva společně - například tři, zatímco v ostatních případech postačí společné jednání pouze dvou členů. Vzhledem k tomu, že tento způsob jednání je zjistitelný ze zápisu v obchodním rejstříku a tím pádem účinný vůči třetím osobám, je nutné, aby si kupující skutečně vždy podle aktuálního výpisu z obchodního rejstříku vždy, kolik, případně jací, členové statutárního orgánu jednájí a zda tak musí činit společně. Nedostatek v tomto směru by totiž způsobil neplatnost kupní smlouvy a následnou nemožnost převodu vlastnického práva k nemovitosti na kupujícího.

Další komplikovanou otázkou, jsou případy, kdy ještě není určitá osoba zapsána do obchodního rejstříku jako statutární orgán, přestože již byla například jmenována jednatelem, nebo naopak je stále zapsána v obchodním rejstříku, přestože byla ze své funkce již odvolána. K prvnímu případu je třeba uvést, že se ta která osoba stává statutárním orgánem (nebo jeho členem) již okamžikem své volby nebo jmenování a může jménem obchodní společnosti jednat. Pokud bude ovšem kupující s touto osobou jednat a podepisovat, bere na sebe riziko, že ukáže-li se například, že tato osoba byla jmenována neplatně, bude absolutně neplatná i smlouva. V případě, že byla nějaká osoba ze své funkce odvolána, přestává být tím okamžikem oprávněná za obchodní společnost. Pokud však kupující s touto osobou jedná a spoléhá se na výpis z obchodního rejstříku, kde je tato osoba stále zapsána, bude chráněn, a jednání této osoby budou společnost jako kupujícího zavazovat.

Zmocněnec

Na rozdíl od statutárního orgánu, jehož jednání je přímo jednání společnosti jakožto právnické osoby, zástupce jedná **za** obchodní společnost. Je samozřejmě možné, aby smlouvu o prodeji nemovitosti za společnost takto ustanovený zástupce platně uzavřel. Za této situace však musí být kupující ještě obezřetnější, než je tomu v případech, kdy jedná a kupní smlouvu podepisuje přímo statutární orgán. Plná moc, kterou je někdo zmocněn za společnost uzavřít smlouvu u prodeji nemovitosti, musí být bezpodmínečně písemná a podepsaná statutárním orgánem za stejných podmínek a stejným způsobem, jako kdyby smlouvu podepisoval statutární orgán nebo jeho člen. Nelze než

doporučit, aby v případech kdy je smlouva o převodu nemovitosti uzavírána se zástupcem společnosti, aby se zástupce prokázal speciální plnou mocí. To znamená, že doporučujeme požadovat, aby byla plná moc společnosti udělena právě na uzavření konkrétní smlouvy o prodeji konkrétní nemovitosti, která bude v plné moci přesně identifikována (stejně jako ve smlouvě), a dále doporučujeme, aby plná moc obsahovala i cenu, za kterou je zástupce oprávněn předmětnou nemovitost zcizit. Navíc je bezpodmínečně nutné, aby bylo ze smlouvy patrné, že smlouva byla za obchodní společnost podepsána zástupcem na základě plné moci; jinak totiž bude taková smlouva neplatná bez ohledu na to, že jednatel byl plně moci udělena. Vždy je třeba dát pozor na to, aby plná moc byla ke smlouvě připojena. Podepisujeme-li kupní smlouvu s někým, kdo má plnou moc velmi obecnou, podstupujeme riziko, že takováto osoba překročí své jednatecké oprávnění. Dále je vždy riziko, že plná moc byla odvolána či vypovězena. tyto skutečnosti pak mohou mít (za určitých okolností) vliv na platnost jednání zmocněnce. Tuto otázku je třeba mít vždy na paměti.

Prokurista

Prokura je považována za zvláštní druh plné moci. Prokurista, jímž může být pouze fyzická osoba, je oprávněn ke všem právním úkonům, k nimž dochází při provozu podniku. „Podnik“ je právním pojmem zásadním způsobem rozdílným od pojmu „obchodní společnost“. Obchodní společnost je subjektem práva, zatímco podnik je předmětem práva, tj. věcí jež je majetkem obchodní společnosti. Jinými slovy společnost vlastní podnik. V praxi bude sice obvyklejší, že společnost bude mít podnik jeden a do určité míry budou např. majetek, závazky, zaměstnanci, atd. podniku splývat; ale není ani vyloučeno, že určitá společnost bude mít podniků několik. Ze zákona sice prokurista nemá oprávnění zcizovat nebo zatěžovat nemovitosti, společnost však toto oprávnění může prokuristovi výslovně udělit. I v případě, že oprávnění zcizovat nemovitosti bude prokuristovi uděleno a zapsáno v obchodním rejstříku, je třeba mít stále na paměti to, že prokurista je oprávněn pouze k jednáním, k nimž dochází při provozu podniku. Posouzení, zda určité jednání spadá pod jednání, k němuž dochází při provozu podniku, nebo ne, se bude lišit případ od případu a nejsou vyloučeny ani případné (soudní) spory v tomto směru. Prokurista se zapisuje do obchodního rejstříku a právě až tento zápis činí „prokuristu prokuristou“; literou zákona řečeno - udělení prokury je účinné od zápisu do obchodního rejstříku. To však neplatí o případě opačném, jímž je zánik prokury. Může tedy nastat případ, že oprávnění prokuristy k zastupování společnosti zaniklo, ale určitá osoba je stále jako prokurista v obchodním rejstříku zapsána. I v tomto případě však bude chráněna dobrá víra v zápis v obchodní rejstřík kupujícího, a takovéto jednání prokuristy, jehož oprávnění zaniklo, bude prodávajícího nemovitosti zavazovat.

Zvláštní případy jednání obchodních společností

Zvláštními případy, kdy je přímo zákonem stanoveno, že statutární orgán obchodní společnosti pozbývá oprávnění jménem obchodní společnosti jednat, jsou zároveň i zvláštními a nestandardními fázemi existence obchodních společností a jsou to likvidace společnosti nebo konkurz. Zjednodušeně řečeno, v obou výše zmíněných případech statutární orgán obchodní společnosti pozbývá oprávnění jednat jménem společnosti. Oprávnění jednat jménem společnosti okamžikem jmenování přechází na likvidátora, prohlášením konkurzu na správce konkurzní podstaty. Jakékoliv úkony nebo jednání statutárních orgánů by tedy byly v těchto nestandardních fázích existence společnosti neplatné (neúčinné). Zcela specifickým oprávněním jednat má tzv. vedoucí organizační složky, který může zavazovat obchodní společnost. Zpravidla jde o vedoucí odštěpných závodů, kteří jsou zapsáni v obchodním rejstříku.

Vybraná rizika

Je skutečností, že z údajů katastru nemovitostí nelze vždy s jistotou zjistit skutečné právní vztahy týkající se určité nemovitosti. Nebezpečí, že údaje obsažené v katastru nemovitostí neobsahují správné údaje, a že vlastníkem předmětného pozemku nebo stavby je někdo jiný (a to se netýká pouze stále aktuálních restitucí), než je uveden na listu vlastnictví, samozřejmě existuje i v případech, kdy je prodávajícím nemovitosti fyzická osoba.

Je třeba upozornit na situace (s ohledem na skutečnost že prodávajícím je obchodní společnost), kdy katastr nemovitostí obsahuje sice údaje správné a kompletní, přesto však pro kupujícího nebude vždy možné z listu vlastnictví rozpoznat určité velmi závažné právní vady nemovitosti.

Zcela specifickým případem je situace, kdy prodávající - obchodní společnost jako podnikatel zřídí zástavní právo ke svému podniku. Podnikem, jak je zmíněno výše, se rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. Je tedy zřejmé, že součástí podniku jsou také věci nemovité sloužící podnikateli k provozování podniku. Právní řád umožňuje, aby podnikatel použil k zajištění svých závazků podnik jako zástavu, přičemž zástavní právo k podniku vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. Vzniká otázka, zda v případě, kdy podnikatel zastaví svůj podnik jako věc hromadnou, jsou tím okamžikem zároveň zastaveny i

nemovitosti, jež tvoří součást podniku. Přestože převládají názory, že přestože zástavní právo k podniku jako věci hromadné vzniká již zápisem do Rejstříku notářských zástav, ke vzniku zástavního práva k nemovitostem, jež jsou součástí tohoto podniku, je nutný ještě vklad do katastru nemovitostí, vyskytují se i názory, že pokud je zastaven podnik jako celek, vklad do katastru nemovitostí již ke vzniku zástavního práva k nemovitostem nutný není. I když lze namítnout, že následným prodejem předmětné nemovitosti tato přestává být součástí podniku, a proto také přestane být zatížena zástavním právem, lze si představit, že zajištěný věřitel podnikne veškeré možné kroky k tomu, aby nemovitost, která mohla tvořit převážnou část předmětu zástavy (podniku), nepřestala plnit svou zajišťovací, eventuelně uhrazovací, funkci. Vzhledem k tomu ale, že možnost zastavit podnik jako věc hromadnou, je v našem právním řádu velmi nová a odpovědi na otázky, které právní úprava navozuje, nelze hledat zatím ani v judikatuře, doporučujeme kupujícím prověřit i právě výše zmíněnou skutečnost, tedy to, zda podnik prodávajícího není zastaven. Jelikož však údaje obsažené v Rejstříku notářských zástav nejsou zcela všem veřejně přístupné (jsou v zásadě přístupné pouze zástavci, zástavnímu dlužníkovi a další osoby, pokud chtějí výpis získat, již musí prokazovat právní zájem), doporučujeme na prodávajícím požadovat, aby předložil výpis z Rejstříku notářských zástav dokládající, že jeho podnik není zastaven.

Zvláštním případem, který přestože se netýká pouze a výlučně obchodních společností, ale bude aktuální především u nich, je vznik zástavního práva k nemovitosti na základě rozhodnutí finančního úřadu k zajištění daňové pohledávky. Na rozdíl od smluvního zástavního práva nevzniká totiž vkladem do katastru, ale právní mocí rozhodnutí příslušného správce daně. Nejsou tedy vyloučeny případy, kdy je určitá nemovitost zatížena zástavním právem, avšak tato skutečnost není z katastru nemovitostí zjištělná. K eliminaci tohoto rizika doporučujeme po prodávajícím vždy požadovat potvrzení, které vydá příslušný finanční úřad, že prodávající nemá daňové nedoplatky. Pomineme-li skutečnost, že tímto potvrzením vyloučíme obchodního partnera, který kromě daňových povinností neplní pravděpodobně ani svoje další závazky, negativním potvrzením zároveň vyloučíme to, že obchodní společnosti bezprostředně hrozí zřízení zástavního práva rozhodnutím finančního úřadu na majetku společnosti nebo daňová exekuce. V této souvislosti také doporučujeme kupujícímu, aby po prodávajícím zároveň požadoval předložení potvrzení od správy sociálního zabezpečení o neexistenci splatných pohledávek na pojistném a penále na sociální zabezpečení, a také potvrzení od příslušné zdravotní pojišťovny, že nemá nedoplatky na pojistném a penále na veřejném zdravotním pojištění. Tím jsem ovšem zdaleka nepokryli všechny případy, kdy proti prodávajícímu mohou existovat exekuční tituly a tím pádem reálná hrozba, že jeho majetek bude předtím, než bude prodáván, nemovitost v katastru nemovitostí zapsána na listu vlastnictví kupujícího, postižen jedním z mnoha způsobů výkonu rozhodnutí, který český právní řád umožňuje. Na druhou stranu je třeba zmínit to, že občanský soudní řád, stejně jako exekuční řád stanoví, že usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti doručí soud příslušnému katastrálnímu úřadu. Také v případě, kdy byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, vyrozumí soud příslušný katastrální úřad. Z listu vlastnictví by tedy měla být zřejmá skutečnost, že předmětná nemovitost je předmětem výkonu rozhodnutí.

Zcela specifické následky má prohlášení konkurzu na majetek prodávajícího. Protože by však vydaly minimálně na jeden celý článek, zmíníme pouze ty základní. V případě, že v okamžiku prohlášení konkurzu probíhá řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě kterého má dojít k převedení nemovitosti z úpadce na kupujícího, se toto řízení ze zákona přerušuje. K jeho pokračování může dojít pouze úkonem správce nebo kupujícího. Není vyloučené ani to, že správce konkurzní podstaty zahrne již „prodanou“ nemovitost do soupisu konkurzní podstaty a znovu ji prodá. Poté nezbude kupujícímu, než správce žalovat o vyloučení nemovitosti z podstaty. Jde o časově velmi náročnou situaci.

Pokud smlouva, na jejímž základě byl proveden vklad vlastnického práva k nemovitosti, byla uzavřena pro prodávajícího (úpadce) za nápadně nevýhodných podmínek v posledních 6 měsících před podáním návrhu na konkurz, pak se uzavření takové smlouvy a její následky budou považovat za neúčinné vůči konkurzním věřitelům. To znamená, že správce konkurzní podstaty zahrne nemovitost, jež byla předmětem smlouvy, do konkurzní podstaty a bude s nemovitostí nakládat, jako kdyby smlouva uzavřena nebyla a k převodu vlastnictví nedošlo. Pro kupujícího to znamená, že fakticky přestává být vlastníkem této nemovitosti, a má pouze pohledávku jako konkurzní věřitel ve výši, kterou za nemovitost zaplatil.

Závěr

Jak jsme se snažili na příkladech ukázat, nabývání nemovitostí od obchodních společností má proti nabývání nemovitostí od fyzických osob určitá specifika, která zároveň určitým způsobem zvyšují rizikovost transakce.

To, co odlišuje obchodní společnost od fyzické osoby především, je zvláštní a poměrně komplikovaná úprava jednání obchodních společností. Zároveň ale existují i další rizika, která souvisejí s tím, že obchodní společnost je především

podnikatelem. Obchodní společnost se při své činnosti ve zvýšené míře vystavuje hospodářským a podnikatelským rizikům, než je tomu u fyzických osob, které nejsou podnikateli. Zároveň nelze opomenout tu skutečnost, která se týká téměř výlučně obchodních společností s omezeným ručením společníků (akcionářů) – společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti, že tyto dva typy společností jsou také nezřídka zakládány za zcela jinými účely, než je řádné a poctivé podnikání. Jinými slovy, stávají se jakousi skořápkou na kterou jsou přenášeny dluhy a závazky. Proto je třeba mít všechny tyto skutečnosti na paměti.

Gabriel Achour

Alois Šatava

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

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů – III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)