6. 12. 2004

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

Placení kupní ceny za převod nemovitosti prostřednictvím svěřeneckého účtu

Platba kupní ceny za převod nemovitosti přes svěřenecký účet se dnes stala téměř samozřejmostí. Přesto však existují, a praxe nás o tom dennodenně usvědčuje, problémy, které nejsou smluvními stranami při vypořádání transakce řešeny nebo na které není pamatováno.

Pro účely tohoto článku používáme pojem „svěřenecký účet“, jeho synonymem je „vázaný účet“ nebo někdy také výraz tzv. „úschovný účet“. V praxi se lze setkat i s jinými výrazy. Charakteristické pro tyto účty je, že jde svou povahou o ekvivalent anglického výrazu *escrow account*. Svěřenecký účet je jako každý jiný účet veden bankou, a práva k němu vykonává zpravidla notář nebo jiná vhodná osoba (např. advokát). Běžně používanou alternativou placení kupní ceny prostřednictvím svěřeneckého účtu je placení prostřednictvím akreditivu. Zcela specifickou variantou svěřenectví je úschova u notáře.

Svěřenecká smlouva, náležitosti, obsah

Základním principem placení kupní ceny přes svěřenecký účet je skutečnost, že kupní cena je svěřena třetí nezávislé osobě, k níž mají prodávající a kupující důvěru, a která zajistí vypořádání transakce, tedy i výplatu kupní ceny, poté, co budou splněny podmínky stanovené v kupní smlouvě. Aby mohlo dojít k placení kupní ceny prostřednictvím svěřeneckého účtu, musí být uzavřena smlouva se správcem svěřeneckého účtu (*escrow agent*). Jde o trojstrannou smlouvu, která vytváří práva a povinnosti všem zúčastněným stranám, tedy jak správci, tak složiteli (kupující) tak beneficientovi (prodávající). Nedoporučujeme pouze uzavření smlouvy mezi složitelem a správcem. Zde existují četná rizika, byť české právo umožňuje uzavřít tzv. smlouvu ve prospěch třetího.

Svěřenecká smlouva (smlouva o vázaném účtu) by měla být podepisována současně s podpisem kupních smluv. V opačném případě by Její vzor měl být přílohou kupní smlouvy. To však vůbec neznamená, že kupní cena musí být složena na svěřenecký účet při podpisu kupní smlouvy, byť mnozí prodávající toto požadují. Nejčastější chybou, které se mnozí účastníci transakcí dopouštějí je to, že samotná kupní smlouva má jiné podmínky pro uvolnění kupní ceny, než ty uvedené ve svěřenecké smlouvě. Jde typicky o případ, kdy strany po uzavření kupní smlouvy dále dolaďují podmínky transakce. Zde existuje nebezpečí, že takovýto rozpor může vést k nesrozumitelnosti nebo různému výkladu. Tomu lze předejít dvojím způsobem, zejména tím, že bude stanoveno, že v případě rozporů má přednost ustanovení svěřenecké smlouvy nebo tak, že v tomto rozsahu je svěřenecká smlouva dodatkem kupní smlouvy. Jinak totiž skutečně existují dva samostatné dokumenty na sobě nezávislé s různou úpravou téhož předmětu.

Svěřenecký účet je účet, který je veden ve prospěch správce u banky. Účet by však měl být odlišen od jiných účtů správce. Správce by měl vést o účtu veškeré nutné údaje a poskytovat stranám svěřeneckého vztahu výpisy z účtu - minimálně prvotní výpis při složení depozita na svěřenecký účet a zůstatkový účet při vypořádání transakce.

Jakou roli tedy vlastně plní správce svěřeneckého účtu? Je osobou, která uvolňuje peněžní prostředky poté, co nastanou rozhodné skutečnosti pro uvolnění kupní ceny. Při výběru správce bychom měli vždy zvažovat i jeho odbornou způsobilost, neboť správce, i v té minimalistické podobě, bude muset posoudit určité listiny. Vedle odborné způsobilosti je nezbytné samozřejmě vzít v úvahu i důvěryhodnost. V zavedené praxi velkých společností existuje jeden správce (ať je to již banka, notář nebo advokát), který obstarává svěřenectví ve všech transakcích v příslušném roce. Pokud však hledáme samostatně správce, je vhodné, abychom se o osobě správce informovali a zajistili si reference. V každém případě je nezbytné se ptát na rozsah pojištění správce (pojištění odpovědnosti za škodu, ztrátu na složených dokumentech apod.).

Svěřenecká smlouva by měla velmi detailním způsobem popisovat vzájemný vztah mezi smluvními stranami. Stručně lze říci, že předmětem svěřenecké smlouvy je závazek složitele složit do úschovy správce určité finanční prostředky a dále závazek správce uvolnit takto složené finanční prostředky ve prospěch beneficienta podle příkazu složitele uvedeného ve smlouvě, vše za podmínek sjednaných a uvedených ve svěřenecké smlouvě. Správce zpravidla zřizuje

běžný účet u banky (svěřenecký účet), který bude sloužit pro účely stanovené ve svěřenecké smlouvě. Kopie smlouvy o vedení svěřeneckého účtu zpravidla tvoří součást svěřenecké smlouvy. K prostředkům na svěřeneckém účtu má dispoziční právo výlučně správce. Správce je povinen s prostředky na svěřeneckém účtu disponovat výhradně v souladu s podmínkami svěřenecké smlouvy.

Jistě není s podivem, že největším problémem při určování práv a povinností vyplývajících ze svěřenecké smlouvy bývá problematika úroků, a to nikoli jejich výše, ale určení, komu náleží. Přestože výše úroků není v současné době veliká, může při velké částce depozita vzniknout dosti ostrý spor o tom, komu úroky náleží. Zákon tuto otázku neupravuje a jde tedy čistě o otázku smluvní dohody stran. Téměř pokaždé se setkáváme s argumentací prodávajících (beneficientů), že úrok náleží jim, nikoli složiteli. Dokonce se mnohdy lze setkat s představou, že úroky „sledují“ kupní cenu. Tak tomu však není. Komu tedy náleží úrok? Odpověď je podle našeho názoru jasná. Nejprve je potřeba si odpovědět na otázku, kdy je splatná kupní cena. Od okamžiku splatnosti je nezbytné veškerý úrok připočítat ve prospěch beneficienta. Smluvní cena je však zpravidla splatná až poté, co jsou splněny určité povinnosti (předložení dokumentů správci apod.). Pokud se smluvní strany dohodnou, že kupní cena je splatná před vkladem vlastnického právo do katastru nemovitostí, pak nelze než přisvědčit tomu, že úroky náleží beneficientovi. V této souvislosti je tedy zásadní otázkou, zda složení peněz do úschovy správce je splněním závazku nebo spíše jeho zajištěním. Všechny tyto aspekty je vhodné smluvně ošetřit.

Správce vystavuje beneficientovi po složení depozita potvrzení o jeho složení. Jde o standardní postup. Svěřenecká smlouva rovněž může stanovit, že správce je povinen vystavit potvrzení o zůstatku na účtu kdykoli jej o to kterákoli ze stran požádá.

Je vhodné upozornit, že existují dvě formy svěřeneckých smluv. První formou je úschova finanční částky (kupní ceny, úplaty za zřízení věcného břemen apod.), druhou úschova dokumentů (podepsaných originálů smluv, návrhů na vklad, zpětvzetí apod.). Mnohdy se jedná o kombinaci obou způsobů. Při uložení dokumentů je na správce kladena povinnost ochránit dokumenty před ztrátou, zničením, odcizením, poškozením apod.

Zkoumání splnění podmínek pro uvolnění depozita

Patrně nejdůležitějším momentem v rámci svěřenecké transakce je (z pohledu role správce) zkoumání splnění podmínek pro uvolnění depozita. V praxi se používají dva modely. První model staví správce skutečně pouze do role jakési „deponie“, který okamžitě po předložení dokumentů uvolní depozitum. V druhém modelu je úloha správce již širší a musí předložené dokumenty zkoumat detailněji. Např. tehdy, kdy je jednou z podmínek pro uvolnění depozita předložení pravomocného územního rozhodnutí a to je sice předloženo, ale svým obsahem neodpovídá zamýšlenému záměru apod.

Rovněž je důležitá otázka, do jaké míry mají spolu strany svěřenecké smlouvy komunikovat. Obecně platí, že o každém nakládání s prostředky na svěřeneckém účtu by měly být strany správcem písemně informovány. Podle smlouvy by mělo být kdykoli možné vyzvat správce, aby potvrdil splnění podmínek uvolnění depozita. Jak by se měl správce chovat v případě, že je beneficientem vyzván k vuolnění depozita? V zásadě jsou možné opět dva modely. První model spočívá v tom, že správce okamžitě uvolňuje prostředky a informuje o uvolnění složitele. Druhý model dává složiteli určitý prostor minimálně zpochybnit splnění podmínek pro uvolnění depozita. Podle tohoto modelu je složitel vyzván, aby správci potvrdil splnění podmínek pro uvolnění depozita. Složitel potvrdí správci, že jednotlivé podmínky uvolnění depozita byly splněny. Složitel není oprávněn bezdůvodně odepřít potvrzení podle předchozí věty. Potvrzení složitele bude zpravidla vydáno např. do pěti pracovních dnů ode dne doručení žádosti správce. Pokud složitel nevydá potvrzení ve výše uvedené lhůtě, lze konstruovat ve smlouvě fikci, že se má za to, že příslušné podmínky uvolnění depozita byly splněny. Pokud ve výše uvedené lhůtě složitel doručil správci oznámení, že nepotvrzuje splnění příslušných podmínek uvolnění depozita, je správce obecně povinen o této skutečnosti informovat beneficienta. V takovém případě mohou nastat dvě možnosti. Správce uvolní depozitum pouze oproti písemnému slibu odškodnění, ve kterém se beneficient zaváže, že odškodní správce za škodu, která by mu vznikla v souvislosti s tím, že podmínka uvolnění příslušné části depozita nebyla splněna a depozitum bylo přesto uvolněno. Slib odškodnění může správce požadovat výlučně v případě, že složitel zpochybnil splnění podmínek uvolnění příslušných částí depozita. Druhou alternativou je možnost správce odepřít plnění a nechat strany vyřešit spor soudní cestou. Při koncepci svěřenecké smlouvy tedy musíme vždy vycházet z našich konkrétních potřeb a požadavků.
V případě ochrany zájmu prodávajícího bude vhodné minimalizovat ingerenci správce, v případě ochrany kupujícího (což je většina developerských společností a investorů), půjde o výraznou ingerenci správce (minimálně v tom rozsahu, že správce povinně kontaktuje složitele, aby si nechal potvrdit splnění všech podmínek uvolnění depozita).

Uvolnění depozita

Jak již bylo uvedeno výše, podstatou svěřenecké smlouvy je neodvolatelný „příkaz“ složitele adresovaný správci uvolnit depozitum ve prospěch beneficienta v případě, že budou splněny podmínky uvolnění depozita. Jaké jsou podmínky uvolnění záleží opět na obsahu smlouvy. Lze volit např. strukturu, kdy beneficient prokáže správci, že se složitel stal řádným, jediným a neomezeným vlastníkem převáděných nemovitostí. Beneficient prokáže správci tuto skutečnost předložením určitých dokumentů, např.:

(a) originálu nebo úředně ověřené kopie výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude vyplývat výlučné vlastnické právo složitele k převáděné nemovitosti a v jehož části C nebudou zapsána žádná práva třetích osob,

(b) originálu kupní smlouvy s ověřením katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a/nebo

(c) kopie pravomocných stavebních povolení (územního rozhodnutí) s vyznačením okamžiku nabytí právní moci (apod.).

Vždy bude záležet na konkrétní situaci. Součástí každé žádosti o uvolnění depozita by mělo být čestné prohlášení beneficienta (prodávajícího) jehož vzor by měl být přílohou svěřenecké smlouvy. Požadavek čestného prohlášení se může zdát formalismem, ale přesto je vhodné na něj pamatovat. Co má být obsahem čestného prohlášení? Především půjde prohlášení o skutečnostech, které nelze jednoduše zjistit. Zpravidla pak půjde o to, výslovně ujistit správce a složitele, že byly splněny veškeré povinnosti vyplývající z kupní smlouvy, že prohlášení a ujištění uvedená v kupní smlouvě jsou platná a že nenastala jakákoli okolnost, která by měla nepříznivý dopad na právní postavení složitele. Pokud by se totiž ukázalo toto čestné prohlášení jako nepravdivé, lze za jistých okolností uvažovat i o trestněprávním postihu osoby, která toto prohlášení učinila, což může působit minimálně preventivně.

Samozřejmě, že část kupní ceny by měla být převedena správcem přímo na účet finančního úřadu na zaplacení daně z převodu nemovitostí nebo by měla sloužit jako jistota k zaplacení daně z převodu nemovitostí. Jinými slovy, tato částka by se uvolnila beneficientovi až poté, co bude prokázáno, že uhradil daň z převodu nemovitostí. Kupující (tedy zpravidla investor) totiž ručí za zaplacení daně z převodu nemovitostí, kterou je povinen uhradit primárně prodávající (tedy beneficient).

Uvolnění depozita bude při splnění podmínek stanovených smlouvou provedeno zpravidla formou bezhotovostního bankovního převodu na účet beneficienta.

Pokud nebudou splněny podmínky pro uvolnění depozita do stanovené doby, bude částka depozita vrácena složiteli na jím určený účet. I pro tento případ je nezbytné stanovit realistický termín. Pokud je depozitum vráceno složiteli, neznamená to negaci kupní smlouvy, ale pouze to, že závazek uhradit kupní cenu není zajištěn. Jinými slovy, pozice prodávajícího se do jisté míry oslabila.

Ukončení, náhradní správce

Složitel a beneficient by měli mít možnost kdykoli ukončit činnost správce, např. výpovědí. V daném případě by šlo o výpověď učiněnou složitelem a beneficientem společně. Dále by mělo platit, že správce má povinnost uvolnit depozitum, pokud obdrží společnou instrukci složitele a beneficienta k takovémuto uvolnění, a to bez ohledu na jiná ustanovení smlouvy. Zde lze více než doporučit, aby podpis na instrukci byl ověřen. Vzor instrukce by měl být rovněž přílohou svěřenecké smlouvy. Při transakcích spočívajících ve svěřenectví lze dále doporučit, aby smlouvy upravily i vztahy, které mohou vzniknout pro případ neplatnosti svěřenecké smlouvy apod. Je vhodné rovněž pamatovat na situaci, kdy správce nebude oprávněn nadále vykonávat svoji funkci. Pro tento případ lze např. použít následující formulaci: „Pokud správce nebude moci podle platných právních předpisů nadále plnit závazky obsažené v této smlouvě, je povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit beneficientovi a složiteli s výzvou, aby byl určen náhradní správce (“**Náhradní správce**“). Pokud beneficient a složitel shodně neurčí Náhradního správce nejpozději ve lhůtě stanovené ve výzvě správce, je správce oprávněn a povinen Náhradního správce určit podle svého vlastního uvážení a u takto určeného Náhradního správce složit finanční prostředky za shodných podmínek, jaké jsou obsaženy v této smlouvě. Náhradní správce bude určen přednostně z řad notářů nebo advokátů. Za tímto účelem je správce oprávněn uzavřít smlouvu s Náhradním správcem svým jménem, avšak na účet beneficienta a složitele. beneficient a složitel s tímto výslovně souhlasí.“. Tato ochrana je však spíše otázkou postoje kupujícího, který by se měl tuto věc zajistit (tedy aby nedošlo k vyplacení depozita zpět složiteli). Pro investora je tato záležitost bezvýznamná, neboť se mu

depozitum vrací.

Odpovědnost správce

Jaká je odpovědnost správce? Poměrně vysoká. Z tohoto důvodu se správci snaží svoji odpovědnost eliminovat, resp. minimalizovat. Správce je v zásadě odpovědný za to, že složené depozitum nebude použito jinak, že bude na svěřeneckém účtu do doby vyplacení nebo do doby vrácení zpět složiteli a že depozitum budu uvolněno podle obsahu smlouvy. Správce také odpovídá za ztrátu, zničení, poškození nebo odcizení dokumentů (pokud jsou předmětem úschovy). Při úpravě této situace lze ve svěřeneckých smlouvách standardně použít např. následující formulaci: „Správce uhradí ostatním smluvním stranám veškeré škody, náklady a jiné újmy vzniklé z důvodu, že depozitum bylo uvolněno v rozporu s podmínkami stanovenými v této smlouvě. Správce výslovně prohlašuje, že se seznámil se všemi dokumenty, resp. jejich vzory, které mu mají být předloženy v rámci realizace transakce předvídané touto smlouvou a že se seznámil s textem kupní smlouvy. Správce rovněž prohlašuje, že podmínkám uvolnění depozita zcela rozumí a jakkoli je nerozporuje ani nečiní nesrozumitelnými či umožňujícími různý výklad. Pokud kterákoli ze smluvních stran bude tvrdit, že kupní smlouva nebo jiná smlouva uzavřená v rámci transakce nebo jejich část je neplatná, nemá tato skutečnost vliv na povinnosti stanovené v této svěřenecké smlouvě a smluvní strany se vypořádají navzájem podle ustanovení příslušných předpisů vztahujících se k neplatnosti smluv a právních úkonů.“ Obecně lze použít i následující formulaci: „Správce není povinen zkoumat právní důvod plateb prováděných ve prospěch svěřeneckého účtu, platí však, že jakékoli platby přijaté na svěřenecký účet bude správce spravovat (tj. přijímat na něj a provádět z něj platby) v souladu s ustanoveními této svěřenecké smlouvy a za podmínek zde uvedených. Správce bude provádět jakoukoli platbu ze svěřeneckého účtu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny podmínky k provedení takovéto platby (tj. k uvolnění depozita) podle ustanovení svěřenecké smlouvy a zůstatek na svěřeneckém účtu bude postačovat k úhradě. Jiné nakládání s depozitem než to uvedené nebo předpokládané svěřeneckou smlouvou není možné.“

Při dojednávání podmínek svěřenecké smlouvy je správci standardně vyžadováno ustanovení o tom, že správce bude zkoumat pouze ty dokumenty, které jsou uvedeny ve smlouvě, a dále, že správce neodpovídá za pravost nebo platnost jakýchkoli jemu předkládaných dokumentů. Dokumenty, které nebudou odpovídat smluvním podmínkám, budou vráceny a výplata depozita ze svěřeneckého účtu nebude provedena. Někdy jsou požadavky správců již poměrně maximalistické. Často se lze s požadavkem, že správce není jakkoli odpovědný v případě, pokud v dobré víře řádně jednal v souladu s ustanoveními smlouvy nebo oznámeními či instrukcemi učiněnými na jejím základě, a o nichž se v dobré víře domníval, že byly podepsány k tomu oprávněnou osobou.

Obecně lze konstatovat, že správce nenese jakoukoli odpovědnost v případě, kdy naloží s prostředky na svěřeneckém účtu v rozporu se svěřeneckou smlouvou z důvodů plnění vykonatelného rozhodnutí soudu nebo jiného státní orgánu.

Notářské úschovy

Zcela specifickým případem jsou tzv. notářské úschovy. Jednou z činností, ke kterým jsou notáři oprávněni a k nimž jsou často využívání jsou právě úschovy, a to jak úschovy finančních prostředků tak listin za účelem jejich vydání dalším osobám. V praxi bývají často právě notáři správci při svěřeneckých transakcích, zpravidla však nebývají ochotni sepisovat se složitelem a beneficientem klasickou svěřeneckou smlouvu. Podle notářského řádu je totiž notář jako správce peněz či listin povinen sepsat se složitelem protokol, jehož obsahem je mj. prohlášení žadatele, komu a za jakých podmínek má být předmět depozita vydán. O vydání depozita se opět sepisuje protokol, tentokráte podepisovaný notářem a beneficientem (nevrací-li se depozitum složiteli). O uvolnění depozita vyrozumí notář složitele. S ohledem na skutečnost, že notáři zpravidla nesepisují trojstranné dohody o úschově, je nezbytné se s notářem dohodnout o tom, jak co nejvíce a nejpodrobněji zapracovat do protokolu o úschově veškeré podmínky uvolnění depozita.

Finanční prostředky svěřené do úschovy k notáři, bývají notářem ukládány na zvláštní běžný účet znějící na jméno notáře s označením „úschova u notáře“. Notáři, kteří jsou pravidelně účastni těchto úkonů zpravidla mívají s bankami uzavřené výhodné smlouvy o vedení takovýchto účtů, často také s velmi příznivou výší úroků, než jaké jsou běžné na současném finančním trhu. Při výběru notáře je proto vhodné zjišťovat vedle jeho zkušenostmi s přijímáním finančních prostředků v rámci velkých transakcí, také finanční podmínky úschovy a zejména výši pojištění odpovědnosti notáře za škodu vzniklou v souvislosti s jeho činností.

Častou otázkou při výběru vhodné osoby správce bývá, co se stane se svěřenými prostředky v případě smrti notáře či v případě prohlášení konkurzu na jeho majetek. V této souvislosti je nutné zdůraznit, že osoba notářem není ztělesněním notářského úřadu, jinými slovy notář je jmenován do notářského úřadu, který je zcela oddělen od jeho

osobního majetku. Peníze či listiny svěřené do notářské úschovy tak nemohou být předmětem dědictví po notáři (notářský úřad je převzat novým notářem) a vzhledem k tomu, že nejsou majetkem notáře, nemohou být ani zahrnuty do případné konkurzní podstaty či postiženy exekucí týkající se osoby notáře.

Rizika

Otázku, co se bude dít s prostředky svěřenými správci je potřeba si klást vždy, ať už je správcem banka, advokát či kterýkoli jiný subjekt. Jisté riziko totiž existuje vždy. S výjimkou notáře platí, že přestože prostředky jsou správci dávány pouze do úschovy, stávají se jeho majetkem, a tudíž mohou být postiženy exekucí na majetek správce, zahrnuty do podstaty správce, v případě prohlášení konkurzu na jeho majetek. Jistě je otázkou pro legislativu, zda nenastal čas na obecnější konstrukci svěřenectví, tedy na to, že převzaté plnění se nestává majetkem správce, ale ten je oprávněn pouze dočasně s takovým majetkem (penězi) nakládat podle svěřenecké smlouvy. Dnes totiž vždy existuje jisté riziko, že v případě např. konkurzu na majetek správce bude muset kupující (složitel) zaplatit kupní cenu dvakrát.

Pro eliminování či alespoň minimalizaci případných rizik se jeví jako vhodné zvážit v každé jednotlivé smlouvě, zda nekonstruovat mechanismus, podle něhož by zaplacením kupní ceny na svěřenecký účet došlo k splnění závazku uhradit kupní cenu podle kupní smlouvy. Jinými slovy, jakékoli případné riziko spočívající v tom, že např. prostředky depozita budou postiženy exekucí nebo se stanou součástí konkurzní podstaty stíhalo pouze prodávajícího (beneficienta). Je zřejmé, že jde o velmi citlivou otázku, kterou je vzhledem ke konkrétním okolnostem nezbytné vždy obezřetně posoudit.

Autoři:

Gabriel Achour, advokát a Marie Janšová, advokátní koncipientka advokátní kancelář Glatzová & Co., Praha

Gabriel Achour se specializuje na projektové financování, hypoteční financování, investiční výstavbu, akvizice a právní vztahy k nemovitostem, je členem správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Marie Janšová se specializuje na problematiku právních vztahů k nemovitostem, stavební řízení, korporátní právo a řešení soudních sporů, včetně sporů v souvislosti konkurzem a vyrovnáním.

Příloha: Vzor čestného prohlášení

čestné prohlášení

[*Jméno a příjmení Notáře*]

[*adresa sídla Notáře*]

[*Obchodní firma Kupujícího*]

[*adresa sídla*]

V Praze dne [ ] 2004

<u>já, níže podepsaný</u>:

[*jméno a příjmení*], r.č. [ ], bytem [ ],

<u>tímto prohlašuji, že</u>:

jsem splnil včas a řádně veškeré povinnosti vyplývající pro mě z kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku parc. č. 1280/1 o výměře [ ] m^2, katastrální území [ ], okres [ ], obec [ ], zapsaný na LV č. [ ] včetně veškerých součástí a příslušenství ("Kupní smlouva") ("Pozemek") uzavřené dne [ ] mezi mnou a společností [*Kupující*], IČ: [ ], se sídlem [ ] ("Kupující");

(a) po dni podpisu Kupní smlouvy do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu v [ ] o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího nedošlo k jakémukoli jednání, na základě kterého by Pozemek či jakákoli jeho část byl/a pronajat/a ve prospěch třetí osoby, dále nebylo zřízeno jakékoli zatížení a/nebo právo ve prospěch třetí osoby, zejména právo zástavní, právo užívání, právo věcného břemene, právo předkupní a zároveň nebylo umožněno jakékoli třetí osobě faktické užívání Pozemku;

(b) byly splněny veškeré podmínky pro uvolnění Depozita (jak tento pojem definován a jak jsou tyto podmínky stanoveny ve svěřenecké smlouvě uzavřené dne [ ]); a

(c) podle mého nejlepšího vědomí neexistuje jakákoli okolnost, která by bránila Kupujícímu stát se jediným, výlučným a ve svých právech neomezeným vlastníkem Pozemku.

Prohlašuji dále, že jsem si vědom právních následků pro případ, že by toto čestné prohlášení bylo nepravdivé nebo neúplné.

<u>na důkaz čehož</u> připojuji svůj popis následovně:

_____

podpis ověřen notářem

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie"? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku