16. 2. 2004

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

Zásady vypracování transakční dokumentace při převodu nemovitostí II. – kupní smlouva

Zásadou, která by měla automaticky být zapracována v každé smlouvě upravující převod vlastnictví k nemovitostem, ale kterou se bohužel v současné době nedaří do všech smluv prosadit, je placení kupní ceny po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jakákoli platba před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí je totiž vždy riziková.

Kupní smlouva – smlouva o převodu nemovitostí

Převod nemovitosti v rámci developerského projektu v přípravné fázi projektu se realizuje zpravidla formou kupní smlouvy. Následuje vklad do katastru nemovitostí. Přestože jde opět o v zásadě jednoduchou záležitost, je nezbytné v širším kontextu transakce velmi detailním způsobem analyzovat možná rizika. Kupní smlouva by měla modelově popisovat veškerá stadia transakce, odpovědnost stran během jednotlivých stádií a omezovat možné rizika. Pro zjednodušení lze stadia převodu nemovitosti popsat následovně:
(a) jednání o uzavření smlouvy
(b) podpis smlouvy
(c) podání návrh na vklad
(d) provedení vkladu
(e) placení kupní ceny
(f) předání nemovitosti

Jde o zkrácenou a zjednodušenou verzi, která předvídá, že byl proveden v mezidobí právní audit pozemků a že nedošlo k sjednání odkládacích podmínek transakce. Již na první pohled je zřejmé, že v daném modelu nelze vystačit s vzorovou kupní smlouvou typu „A převádí na B“. Takto pojatá kupní smlouva by byla pro investora hazardem. Bohužel je třeba přiznat, že v určitých případech prodávající odmítají jednat o komplexní smlouvě kupní a je vždy těžké učinit rozhodnutí, zda v jednání pokračovat či nikoli. V případě atraktivních pozemků totiž platí, že se vždy najde dostatek zájemců, kteří pozemek koupí i při uzavření jednostránkové kupní smlouvy.

Přestože je koncept smlouvy o převodu nemovitostí jednoduchý, v samotné kupní smlouvě nebo v související smlouvě je nezbytné pamatovat na veškeré možné dopady transakce. Smlouva by měla popsat celou transakci a modelovat faktický a právní vztah pozemků až do doby jejich převzetí kupujícím. Bohužel, praxe nás přesvědčuje o tom, že kvalita kupních smluv je v mnohých ohledech stále neuspokojivá.

Prohlášení a ujištění

Nejdůležitějším ustanovením kupní smlouvy je (jako v případě smlouvy o smlouvě budoucí) ustanovení o negativních závazcích prodávajícího. Další velmi podstatným ustanovením je ustanovení o prohlášeních a ujištěních, které popisují právní a faktický stav převáděných nemovitostí. Prohlášení a ujištění se činí zpravidla ve vztahu k prodávajícímu ave vztahu převáděným nemovitostem (obecně, specificky k budovám a pozemkům). Ve vztahu k prodávajícímu je vyžadováno zpravidla prohlášení, že prodávající podnikl veškeré nezbytné kroky k získání všech oprávnění a souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy a vnitřními předpisy prodávajícího k uzavření smlouvy a plnění závazků

ve smlouvě uvedených, dále, že prodávající není v úpadku a že tento ani nehrozí, stejně tak nehrozí výkon rozhodnutí a že kupní smlouva a závazky v ní obsažené zakládají pro prodávajícího platné a vymahatelné závazky podle předpisů České republiky atp. Ve vztahu k nemovitostem lze v obecné rovině doporučit prohlášení alespoň o tom, že prodávající je jediným a výlučným vlastníkem nemovitostí a s výjimkou zatížení výslovně uvedených v kupní smlouvě (zpravidla v příloze) nevázne na nemovitostech žádné další zatížení. Velmi aktuálním je prohlášení, že nemovitosti se nenachází na území ohroženém záplavami. Standardně se dále uvádějí taková prohlášení týkající se převáděných nemovitostí, která ujišťují prodávajícího o bezvadném právním stavu nemovitostí. Zejména je vhodné prohlášení o tom, že nemovitosti, ani jejich část, nejsou předmětem nedořešených restitučních nebo dědických nároků, nemovitosti, ani žádná jejich část, nejsou předmětem konkursního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí, a že nemovitosti, ani jejich část, nebyly vloženy do základního jmění žádné obchodní společnosti či družstva atd. Vedle jiných se uvádí často také prohlášení o neexistenci skutečností, které by mohly způsobit vznik zákonného zástavního práva k nemovitostem. Rovněž tak bychom se jako kupující mohli nechat ujistit, že vlastnické právo prodávajícího k nemovitostem nebylo jakkoli zpochybněno a že toto ani nehrozí.

Vhodné je rovněž pamatovat na prohlášení o tom, že prodávající neuzavřel (před uzavřením kupní smlouvy) jinou kupní smlouvu nebo jinou obdobnou smlouvu nebo smlouvy, jež by zatěžovaly jakýmkoli způsobem převáděnou nemovitost aj. V daném případě je nezbytné ochránit situaci, kdy je uzavřena smlouva, u níž nedošlo ke vkladu do katastru ani návrh na vklad nebyl podán, o jejíž existenci tedy nelze mít představu, avšak která by mohla mít negativní vliv na postavení kupujícího.

Specifické prohlášení k pozemkům je nezbytné formulovat podle zamýšleného využití pozemků (např. odkazem na územní plán, znečištění, přístup na pozemek, existence archeologických nalezišť apod.). Také ve vztahu k budovám je nezbytné vycházet ze zamýšleného budoucího užití budovy a zejména vyžadovat prohlášení a ujištění k technickému stavu, revizím, opravám, dokumentaci, způsobu provedení výstavby, stavebnímu povolení, kolaudačnímu rozhodnutí k záruce za jakost, pokud byla poskytnuta apod. Jak již bylo uvedeno výše náčrt prohlášení a ujištění je pouze příkladným a jde svou povahou spíše o minimalistický koncept.
České právní prostředí stále není zvyklé pracovat s prohlášeními a ujištěními. Tato kategorie je spíše blízká konceptu angloamerického práva. To však neznamená, že by prohlášení a ujištění nešlo použít i ve smlouvě, která se řídí českým právem. Prohlášení a ujištění mohou ve specifických případech vyvolávat odpovědnost za vady, eventuálně odpovědnost za škodu, nelze vyloučit ani povinnost ke smluvní pokutě.

Problémem současné právní úpravy je to, že prohlášení a ujištění není chápáno jako závazek, byť při širším výkladu by se k takovému závěru dalo dospět. Teoretická obec je spíše nakloněna prohlášení a ujištění jako závazek nevnímat. Při takovémto chápání by pak byl vyloučen nárok na náhradu škody a na smluvní pokutu, neboť tyto nároky se vztahují pouze k závazkům. Přesto však mají prohlášení a ujištění mimo možnost v určitých případech uplatňovat nárok na náhradu škody minimálně tři možné dopady. Za prvé v případě, že vyjde najevo nepravdivost tvrzené skutečnosti, lze argumentovat jednáním v omylu. Zde by potom šlo o to, do jaké míry je omyl podstatný. Za druhé, lze sjednat možnost odstoupení od kupní smlouvy, v případě, že se ukáže určité prohlášení a ujištění jako nepravdivé. V neposlední řadě, české právo umožňuje sjednat specifický závazek, který se blíží odškodnění, ale odškodněním v pravém slova smyslu není. Jde o závazek, na základě kterého by byl prodávající povinen uhradit kupujícímu veškeré náklady (zde nehovoříme o škodách, neboť teoretické vymezení škody je vázáno na porušení povinnosti), které vzniknou v důsledku porušení prohlášení a ujištění uvedených v kupní smlouvě. V daném případě se modeluje dvojí stav, stav předpokládaný podle prohlášení a ujištění uvedených v kupní smlouvě a stav faktický. Pokud je stav faktický odlišný od stavu předpokládaného v prohlášeních a ujištěních, je prodávající povinen uhradit kupujícímu veškeré náklady, které bude nezbytné vynaložit na to, aby byl stav faktický shodný se

stavem předpokládaným v kupní smlouvě.

Pokud jde o závazky v mezidobí od podpisu kupní smlouvy do vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího, je nezbytné, aby kupní smlouva zcela jednoznačně stanovila veškerý výčet negativních závazků. Tento závazek lze sjednat v pozitivní i negativní rovině. V pozitivním vymezení lze ve smlouvě např. stanovit, že prodávající je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění byla ke dni předání nemovitostí platná a účinná ve stejném rozsahu, jako ke dni podpisu smlouvy, s výjimkou těch změn, které budou schváleny kupujícím. Pokud dojde ke změnám ve stavu prohlášení a ujištění, je vhodné, aby toto prodávající bezodkladně notifikoval formou písemného oznámení (disclosure letter) kupujícímu, a tomu by měl být poskytnuto prostor k posouzení dopadů změn uvedených v oznámení a k možnosti odstoupení od smlouvy.

Platba kupní ceny prostřednictvím vázaného účtu

Zásadou, která by měla automaticky být zapracována v každé smlouvě upravující převod vlastnictví k nemovitostem, ale kterou se bohužel v současné době nedaří do všech smluv prosadit, je placení kupní ceny po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jakákoli platba před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí je totiž vždy riziková.

Zcela specifickou situací je platba kupní ceny za převod nemovitostí prostřednictvím svěřeneckého (vázaného) účtu (escrow account). Současná podoba této platební a zároveň zajišťovací operace není v českém právním prostředí jakkoli upravena, resp. upravena uspokojivě. Placení přes svěřenecký účet má dvojí riziko. Prvním rizikem, se kterým se bohužel setkáváme poměrně často je, že mnozí kupující nepamatují na to, aby ve smlouvě (kupní) upravili to, že uhrazením částky kupní ceny na svěřenecký účet dochází k zániku závazku zaplatit kupní cenu, a to zániku splněním. V daném případě jde svou povahou o právní konstrukci, jejíž potřeba se ukáže v okamžiku, kdy např. správce svěřeneckého účtu poruší povinnost vydat prostředky na svěřeneckém účtu prodávajícímu. Anebo v horším případě, jde-li o fyzickou osobu, zemře, nebo jeho majetek podléhá výkonu rozhodnutí. Stejné platí i v rámci konkurzu. V takovém případě totiž může prodávající požadovat kupní cenu od kupujícího, tedy opětovně. Výše zmiňovaná právní konstrukce tuto situaci řeší.

Dalším problémem vázaného účtu je skutečnost, že prostředky na vázaném účtu jsou prostředky ve vlastnictví (v majetku) správce. Uhrazením kupní ceny na svěřenecký účet dochází ke změně práv k finančním prostředkům. Pokud tedy dojde ke konkurzu správce, nebo k jeho smrti, nebo k výkonu rozhodnutí, postihují tyto situace i prostředky na svěřeneckém účtu. Pokud by se na svěřenecký účet skládaly peníze v hotovosti, a pokud by tyto peníze v hotovosti byly uschovány např. v trezoru správce, vlastnické právo kupujícího k prostředkům by zůstalo zachováno. Nesmělo by však dojít k uložení prostředků na účet správce. V daném případě by rovněž přešlo vlastnické právo ve prospěch správce. Je třeba připomenout, že pojem vlastnické právo je v této situaci používán ve zjednodušení. Ve skutečnosti u finančních prostředků na bankovním účtu nejde o vlastnické právo, ale o pohledávku za bankou. Je proto nutné do budoucna uvažovat o vytvoření takové právní konstrukce, která by znamenala, že finanční prostředky na svěřeneckém účtu nepřejdou do majetku správce, ale jen správce bude mít možnost s nimi po určitou dobu disponovat. Při výplatě finančních prostředků ze svěřeneckého účtu je rovněž nezbytné pamatovat na čestné prohlášení prodávajícího. Jeho vzor by měl být součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti. Obsahem čestného prohlášení budou ty skutečnosti, které jsou z pohledu transakce důležité, a které nelze zcela bezpečně zjistit z informací vedených v katastru nemovitostí.
Jak již bylo uvedeno výše, po celou dobu transakce je nutné modelovat veškerá možná rizika a předcházet jim. V okamžiku, kdy např. obdrží správce svěřeneckého účtu čistý výpis z katastru nemovitostí, ze kterého vyplývá vlastnické právo ve prospěch kupujícího, neznamená to, že nedošlo k změně podmínek stanovených ve smlouvě (zejména v prohlášeních a ujištěních). Je nezbytné si

uvědomit, že pokud je nabývána rozsáhlá nemovitost a pokud jsou po prodávajícím vyžadovány povinnosti, které mají přetrvat i po samotném převodu vlastnického práva (vkladu do katastru nemovitostí), je vhodné, aby část kupní ceny byla hrazena (byť z prostředků na svěřeneckém účtu) až po určité době po převodu. Není vhodné konzumovat transakci okamžitě s převodem nemovitosti.

Gabriel Achour
advokát, advokátní kancelář Glatzová & Co.

Marie Janšová
advokátní koncipientka, advokátní kancelář Glatzová & Co.

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

Další články:

- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení
- Zadávání veřejných zakázek na Slovensku z pohledu dodavatele - vybrané odlišnosti od české právní úpravy