



→ **Zajišťovací převod práva – efektivní zajištění**

Vlastnictví k nemovitosti nabyté zajišťovacím převodem práva lze bez dalšího převést na jiného.

Mgr. Libor Ulovec, spolupracující advokát a mediátor  
libor.ulovec@bnt.eu

→ **Vstupují kurzové rozdíly do základu daně?**

Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí odmítl dosavadní praxi.

Ing. Radka Šlancarová, daňová poradkyně  
radka.slancarova@bnt.eu

→ **Změny v právní úpravě promlčení v novém občanském zákoníku**

Od 1. 1. 2014 bude možné promlčecí lhůtu zkrátit nebo prodloužit dohodou.

Mgr. Kryštof Kobeda, advokátní koncipient  
krystof.kobeda@bnt.eu

→ **Právní novinky ve zkratce**

→ **Aktuality z bnt Praha**

**bnt – pravda & partner, s.r.o.**

Advokátní kancelář

Vodičkova 707/37  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 929 301

Fax: +420 222 929 341

E-Mail: info.cz@bnt.eu

www.bnt.eu

IČ: 27117723

DIČ: CZ27117723

Reg. Městský soud v Praze  
C 165030

**Partneři v Praze**

Tomáš Běhounek, advokát  
Pavel Pravda, advokát  
Markéta Pravdová, advokátka  
Jan Šafránek, advokát

**bnt kanceláře**

Bratislava  
Budapest  
Kyiv  
Minsk  
Nürnberg  
Praha  
Riga  
Tallinn  
Vilnius  
Warszawa

**EXPO  
REAL**

bnt at EXPO REAL in Munich:

visit us from 8 to 10 October 2012 at booth C1.031

bnt auf der EXPO REAL in München:

besuchen Sie uns vom 8. bis zum 10. Oktober 2012 an Stand C1.031

## → Zajišťovací převod práva – efektivní zajištění

Při uzavírání obchodních smluv má oprávněná strana vždy zájem si rozumným způsobem zajistit řádné splnění závazků nebo úhrady pohledávek ze strany povinného. Mezi obvyklé zajišťovací instrumenty patří především zřízení zástavního práva k majetku nebo pohledávkám oprávněného, poskytnutí bankovní záruky či vystavení směnky. Méně obvyklé bývá zřízení zajištění zajišťovacím převodem práva, jehož princip spočívá v tom, že povinný převede své právo (obvykle vlastnické, ale může se jednat například i o postoupení pohledávky) na oprávněného, přičemž po splnění zajištěného závazku se obnoví původní stav. Splnění zajištěného závazku tedy představuje rozvazovací podmínku pro předmětný převod práva.

Využití zajišťovacího převodu práva je velmi praktické při zajištění řádného splnění povinnosti uhradit závazky z úvěrů. Vzhledem k tomu, že oprávněný může s majetkem, který je předmětem zajišťovacího převodu práva, v případě nesplnění povinností povinného disponovat jako vlastník, považuje se zajišťovací převod vlastnického práva např. k nemovitostem za praktičtější než standardní uplatnění zástavního práva.

V nedávné době však právní praxe řešila otázku, zda lze nemovitost, která je předmětem zajišťovacího převodu práva, převést na jiného, aniž dosud nastala splatnost zajištěného závazku a povinný tedy nebyl v době převodu v prodlení se splněním své povinnosti a zda za takové situace je příslušný katastrální úřad povinen provést vklad vlastnického práva ve prospěch nového nabyvatele či zda je oprávněn takový návrh na vklad zamítnout. Takovou situaci nedávno řešil Nejvyšší soud, aby ve svém rozsudku sp. zn. Cdo 3766/2010 ze dne 8. září 2011 dospěl k závěru, že „ten, kdo nabyl vlastnictví k nemovitosti na základě zajišťovacího převodu práva, je bez dalšího oprávněn převést nabyté vlastnictví na jiného...“ a zároveň konstatoval, že „v řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se katastrální úřad nezabývá ani jako otázkou předběžnou tím, zda se splnila rozvazovací podmínka ze zajišťovacího převodu práva.“

V předmětném sporu šlo o to, že oprávněný ze zajištěného závazku převedl své vlastnické právo k nemovitosti (bytové jednotce), které podmíněně nabyl

na základě zajišťovacího převodu práva od povinného, na třetí osobu a domáhal se, aby příslušný katastrální úřad provedl příslušný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Katastrální úřad však návrh na vklad zamítl s tím, že došlo ke splnění rozvazovací podmínky a vlastnické právo již oprávněnému v době návrhu na vklad nesvědčilo. Tento závěr byl oprávněným napaden u soudu s tím, že pohledávka splacena nebyla.

Nejvyšší soud po přezkoumání celého spisu dospěl k závěru, že nic nebrání tomu, aby věřitel, který získal na základě zajišťovacího převodu práva vlastnické právo k nemovitosti, nemohl toto vlastnické právo převést na třetí osobu. Případná rozvazovací podmínka (pokud dosud nenastala) však přechází s převodem vlastnictví na nového nabyvatele. Pokud by tedy došlo ke splnění závazku, vlastnické právo by svědčilo znovu dlužníkovi. Dále Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí vyjádřil názor, že katastrální úřad v řízení o vkladu vlastnického práva není oprávněn zkoumat, zda rozvazovací podmínka byla či nebyla splněna, neboť k tomu není v rámci taxativně vymezených podmínek ohledně vkladu práva podle § 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb., zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, oprávněn.

Kontaktní osoba

Mgr. Libor Ulovec, spolupracující advokát a mediátor  
libor.ulovec@bnt.eu

## ► Vstupují kurzové rozdíly do základu daně?

Ve věci projednávané Nejvyšším správním soudem pod spisovou značkou 5 Afs 45/2011 byla řešena otázka, zda kurzové výnosy z přecenění dlouhodobých závazků v cizí měně k datu účetní závěrky jsou reálným zdanitelným příjmem.

V předmětném sporu stěžovatel využil při financování výstavby hotelu v Praze dlouhodobých úvěrů, které byly poskytnuty zahraničními subjekty v cizí měně. Při sestavování účetní závěrky stěžovatel provedl přepočty závazků v cizí měně na české koruny. Z přepočtu cizoměnových závazků mu vznikly kurzové zisky, které dle stávající praxe vstupují do základu daně z příjmů. Stěžovatel však požadoval vyloučení těchto takzvaných nerealizovaných kurzových rozdílů



ze základu daně. Argumentoval tím, že nerealizované kurzové rozdíly vyjadřují stav, který dosud nenastal, a je pouze simulován pro potřeby účetnictví za účelem výkaznictví. K případnému reálnému obohacení totiž dojde až při splátce úvěru. (Pozn.: V praxi často dochází k situacím, kdy společnosti v počátcích financují své investice úvěry od zahraničních investorů v cizí měně, a přestože na počátku reálně negenerují žádné zisky z podnikatelské činnosti, vznikají jim relativně vysoké kurzové zisky a tím také nemalá daňová povinnost právě vlivem pohybu kurzů.)

Při rozhodování v daném sporu prolomil Nejvyšší správní soud svým rozsudkem dne 19. 4. 2012 dosavadní postup zdaňování kurzových rozdílů, neboť rozhodl, že nerealizované kurzové zisky jsou pouze fiktivním příjmem, neboť při přepočtu cizí měny k rozvahovému dni nedochází k navýšení majetku daňového poplatníka. Z tohoto důvodu není příjem z nerealizovaných kurzových rozdílů součástí základu daně.

V dané otázce se Nejvyšší správní soud opírá o vymezení příjmu v dřívější judikatuře. Dále soud odkazuje na ustanovení § 18 a § 23 zákona o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Dle § 18 odst. 1 ZDP jsou předmětem daně příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, není-li dále v ZDP stanoveno jinak. Samotná změna kurzu tedy dle názoru soudu definici nespĺňuje a v dalších ustanoveních ZDP se konkrétně o nerealizovaných kurzových rozdílech nehovoří. Dalším podpůrným argumentem byl výklad ustanovení § 23 ZDP, jež stanoví, že při stanovení základu daně se vychází z výsledku hospodaření, nikoliv, že základem daně je výsledek hospodaření.

Po zveřejnění judikátu byla odborná veřejnost, Komora daňových poradců ČR i finanční správa na pochybách, neboť nebylo jasné, zda začít nově postupovat dle judikátu nebo pokračovat dle dosavadní, ustálené praxe. Generální finanční ředitelství proto následně dne 6. 6. 2012 vyjádřilo své stanovisko, že vnímá zmíněný judikát jako rozhodnutí v konkrétní kauze a rozhodnutí tak pro svoji ojedinělost nemá povahu ustálené judikatury, a proto zůstanou ze strany daňové správy doposud zastávané aplikační postupy zachovány.

S ohledem na uvedenou informaci Generálního finančního ředitelství je samozřejmě obecně doporučován konzervativnější přístup a respektování uvedeného vyjádření. Přesto se poplatníkům může

v některých případech zdát lákavé využít názoru Nejvyššího správního soudu ve svůj prospěch, byť je takový postup spojen s rizikem, že jej bude případně třeba obhajovat v soudním sporu.

Kontaktní osoba

Ing. Radka Šlancarová, daňová poradkyně  
radka.slancarova@bnt.eu

## ► Změny v právní úpravě promlčení v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) přinese po nabytí účinnosti některé změny do právní úpravy promlčení. V následujícím příspěvku rozebereme nejvýraznější z těchto změn.

V nyní platném občanském zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) je promlčení upraveno výhradně kogentními ustanoveními, tj. účastníci právních vztahů se od zákonné úpravy nemohou odchýlit. Nový občanský zákoník tento kogentní charakter promlčení částečně prolamuje.

Promlčecí lhůta zůstane i v novém občanském zákoníku tříletá (§ 629). To bude platit také pro obchodní vztahy, pro které platí podle stávajícího obchodního zákoníku lhůta čtyřletá. Novinkou je vázanost počátku běhu promlčecí lhůty na okamžik, kdy se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro běh promlčecí lhůty anebo kdy se o nich dozvědět měla a mohla (§ 619).

Podle nového občanského zákoníku bude možné, aby si strany ujednaly kratší nebo delší promlčecí lhůtu počítanou ode dne, kdy mohlo být právo uplatněno poprvé (§ 630). Promlčecí lhůtu tak lze sjednat v délce trvání nejméně jednoho roku a nejvíce v délce trvání patnácti let. Zkrácení délky promlčecí lhůty přitom není možné u práva na plnění vyplývající z újmy na svobodě, životě, zdraví nebo vyplývající z úmyslného porušení povinnosti. Dále se nepřihlíží k ujednání, kterým se prodlužuje nebo zkracuje promlčecí lhůta v neprospěch slabší strany. Ustanovení týkající se počátku, stavení nebo běhu promlčecí lhůty jsou i v novém občanském zákoníku kogentní.

Nová úprava taktéž reaguje na časté případy, kdy dlužník úmyslně protahuje mimosoudní jednání s příslibem, že svůj dluh uhradí, avšak po uplynutí promlčecí lhůty plnit dluh odmítne s poukazem na to,

že je promlčen. Nově tak promlčecí lhůta nezačne běžet v případě, že dlužník a věřitel mezi sebou uzavřeli dohodu o mimosoudním jednání, jejímž předmětem je právo, které má být promlčeno (§ 647). Pokud promlčecí lhůta začala běžet již dříve, po dobu jednání neběží. Promlčecí lhůta v těchto případech začíná běžet až tehdy, když dlužník nebo věřitel výslovně odmítne v jednání pokračovat. Nový občanský zákoník výslovně nespécifikuje, co se myslí „dohodou o mimosoudním jednání“. Zcela určitě bude takovou dohodou smlouva o provedení mediace podle zák. č. 202/2012 Sb., o mediaci či dohoda, ve které věřitel a dlužník jasně deklarují zájem vyřešit svůj spor mimosoudně.

Nově také promlčecí lhůta neběží v případě, kdy je věřiteli hrozbou bráněno uplatnit jeho právo a po dobu,

kdy své právo neuplatnil z důvodu, že byl dlužníkem nebo osobou dlužníkovi blízkou uveden v omyl (§ 650). Promlčecí lhůta dále neběží po dobu, po kterou trvá vyšší moc, která věřiteli v posledních šesti měsících promlčecí lhůty znemožňuje uplatnit právo (§ 651).

Byť nový občanský zákoník z velké části přebírá právní úpravu promlčení ze stávající právní úpravy, přináší řadu zajímavých novinek. Kladně hodnotíme zejména dispozitivnost délky promlčecí lhůty, která rozšiřuje smluvní svobodu stran.

Kontaktní osoba

Mgr. Kryštof Kobeda, advokátní koncipient

krystof.kobeda@bnt.eu

## Právní novinky ve zkratce

- Poslanecká sněmovna projednává návrh zákona (sněmovní tisk č. 740), kterým by měl být do českého právního řádu zakotven **registr smluv** jako veřejně přístupný seznam povinně zveřejňovaných smluv, popř. identifikačních údajů o smlouvách vymezených subjektů (např. státních orgánů a územních samosprávných celků). Povinně zveřejňované smlouvy by měly být účinné až dnem následujícím po dni jejich zveřejnění, není-li jejich stranami sjednána účinnost pozdější. Zákon by měl nabýt účinnosti prvním dnem druhého kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.
- Poslanecká sněmovna projednává návrh zákona, kterým by měly být **zrušeny listinné akcie na majitele** (sněmovní tisk č. 742). Návrh přitom počítá s tím, že pokud by společnost nesvolala valnou hromadu, která by rozhodla o změně formy (tj. na listinné akcie na jméno) nebo podoby (tj. na zaknihované akcie na majitele), do 30. 6. 2013, potom by nastoupila fikce, že 30. 6. 2013 valná hromada rozhodla o změně formy z listinných akcií na majitele na listinné akcie na jméno. Základním cílem je zajistit větší transparentnost vlastnických struktur akciových společností. Navrhovaná účinnost zákona je 15 dnů po vyhlášení. Návrh byl předložen vedle návrhu zákona o některých opatřeních ke zvýšení transparentnosti akciových společností (sněmovní tisk č. 715), který taktéž počítá s další nepřípustností listinných akcií na majitele (ledaže jsou imobilizovány).
- Do Poslanecké sněmovny dorazil také **nový katastrální zákon** (sněmovní tisk č. 778), který by měl respektovat úpravu nového občanského zákoníku účinnou od 1. 1. 2014.
- Poslanecká sněmovna se dále zabývá novelou obchodního zákoníku, která má **omezit dobu splatnosti faktur** (sněmovní tisk č. 771). Nově má činit základní lhůta splatnosti 30 dní, a to i pro veřejné zadavatele. Po vzájemné domluvě půjde v případě dodávek zboží nebo služeb veřejnému zadavateli prodloužit lhůtu na 60 dní, což musí být u orgánů státní správy odůvodněno povahou závazku. Soukromé subjekty si mohou prodloužit dobu splatnosti na dobu delší než 60 dnů, to však nesmí být vůči věřiteli hrubě nespravedlivé. Zákon by měl nabýt účinnosti 1. 3. 2013.
- Vláda schválila analýzu možností úpravy obchodního rejstříku v **novém rejstříkovém zákoně**. Návrh počítá mj. s částečnou modifikací stávajícího modelu vedení rejstříkovými soudy, a to zakotvením možnosti přímého zápisu notářů do obchodního rejstříku v jasně vymezených případech či zapisováním spolků. Vláda zároveň uložila ministru spravedlnosti ve spolupráci s ministrem vnitra zpracovat návrh zákona o veřejném rejstříku právnických osob.



## → Aktuality z bnt Praha

### SAVE THE DATE: bnt | attorneys-at-law Vás zve již počtvrté na mnichovský veletrh EXPO REAL

**International Trade Fair for Commercial Property and Investment se uskuteční v Mnichově od 8. do 10.10.2012. Stánek advokátní kanceláře bnt najdete v hale C1 – stánek č. 031.**

Mezinárodní veletrh komerčních nemovitostí a investic, jeden z největších veletrhů B2B svého druhu, hostí již tradičně německý Mnichov. V halách o celkové rozloze 64.000 m<sup>2</sup> prezentuje svá nemovitostní portfolia na 1.600 vystavovatelů z celého světa. Účastníci představují celé široké spektrum odvětví: projekt vývojáři a manažeři, investoři, finanční poradci, konzultanti, architekti, plánovači, developerské společnosti či zástupci měst a regionů. Třídenní událost, následující známý Oktoberfest, doprovází mnoho konferencí, fór a diskusí o současných trendech a inovacích na poli nemovitostí, investic a finančních trhů. Pro návštěvníky s platnou vstupenkou je vstup na všechny výše zmíněné doprovodné programy zdarma. Více také na [www.exporeal.com](http://www.exporeal.com).



zdroj: [www.flickr.com](http://www.flickr.com)

Návštěvníkům stánku bnt | attorneys-at-law budou po celou dobu trvání akce k dispozici partneři a advokáti ze všech poboček. Vedle odborných rad budou příchozím nabízeny také dva speciální druhy Surveys. ATLAS PRO INVESTORY hodnotí a přehledně porovnávají jednotlivá právní prostředí regionu střední a východní Evropy (CEE/MOE), v nichž má kancelář své zastoupení. Jedinečný průzkum z let 2011/2012 dal v tomto případě možnost vzniknout průvodcům věnujícím se nemovitostem a financování nemovitostí napříč středoevropskými zeměmi. Publikace jsou v anglické a německé mutaci.

V případě zájmu o sjednání schůzky s některým z advokátů kanceláře bnt | attorneys-at-law pište na [eliska.fucikova@bnt.eu](mailto:eliska.fucikova@bnt.eu).

Těšíme se na osobní setkání na dalším ročníku komunikační platformy EXPO REAL!

### Odborná konference k rekodifikaci práva se uskuteční již za dva měsíce

Nový občanský zákoník získal po dlouholetém úsilí ministerstva spravedlnosti, českých zákonodárců a právních expertů konkrétní obrysy. Spolu s novým zákonem o obchodních korporacích a mezinárodním právu soukromém vznikl nový, moderní legislativní rámec soukromoprávních vztahů, mezi jehož hlavní přínosy patří například větší důraz na úpravu osobnostních práv, podpora principu svobodné vůle či jednotná úprava závazkového práva.



bnt | attorneys-at-law a Institute for International Research pro Vás připravili odbornou konferenci „**Rekodifikace práva**“, která se uskuteční ve dnech **6.–7.11.2012** v hotelu Park Inn v Praze. Na konferenci se mimo jiné dozvíte, jak se mění postavení fyzických a právnických osob nebo jaká je nová koncepce podnikatelských seskupení. Zajímá Vás, které zásadní změny se dotknou akciových společností a které společností s ručením omezeným? Jaké jsou rozdíly mezi monistickým a dualistickým modelem vnitřního uspořádání společnosti? Nenechte se překvapit změnami v terminologii smluvního práva a poučte se, jaké další úpravy se v této oblasti připravují! Rezervujte si čas ve svém diáři již nyní a využijte možnost setkat se s tvůrci nové podoby českého soukromého práva.

Navštivte také workshop „**Založení a správa společnosti – dle nového občanského zákoníku**“ dne 8.11.2012 a získajte informace potřebné k fungování společnosti s ručením omezeným a akciových společností dle nové právní úpravy.

Zúčastněte se i následných odborných seminářů:

**Akciová společnost po rekodifikaci:** 4.–5.12.2012

**Smluvní právo po rekodifikaci:** 11.–12.12.2012

Těšíme se na osobní setkání s Vámi. Více na <http://www.konference.cz/akce/detail-2597-Rekodifikace-prava/>.



### **Bělorusko**

bnt legal and tax  
Svobody Square 23-85, BY-220030 Minsk  
Tel.: +375 17 203 94 55  
Fax: +375 17 203 92 73  
info.by@bnt.eu

### **Česká republika**

**bnt – pravda & partner, s.r.o.**  
**Vodičkova 707/37, CZ-110 00 Praha 1**  
**Tel.: +420 222 929 301**  
**Fax: +420 222 929 341**  
**info.cz@bnt.eu**

### **Estonsko**

bnt attorneys-at-law Advokaadibüroo OÜ  
Roosikrantsi 11, EE-10119 Talin  
Tel.: +372 677 9032  
Fax: +372 677 0592  
info.ee@bnt.eu

### **Litva**

bnt Heemann Klauberg Krauklis APB  
Embassy House  
Kalinausko 24, 4th floor, LT-03107 Vilnius  
Tel.: +370 5 212 16 27  
Fax: +370 5 212 16 30  
info.lt@bnt.eu

### **Lotyšsko**

bnt Klauberg Krauklis ZAB  
Alberta iela 13, LV-1010 Riga  
Tel.: +371 6777 05 04  
Fax: +371 6777 05 27  
info.lv@bnt.eu

### **Maďarsko**

bnt Szabó Tom Burmeister Ügyvédi Iroda  
Stefánia út 101-103., H-1143 Budapešť  
Tel.: +36 1 413 3400  
Fax: +36 1 413 3413  
info.hu@bnt.eu

### **Německo**

bnt Rechtsanwälte GbR  
Leipziger Platz 21, D-90491 Norimberk  
Tel.: +49 911 569 61 0  
Fax: +49 911 569 61 12  
info.de@bnt.eu

### **Polsko**

bnt Neupert Zamorska & Partnerzy sp.j.  
ul. Krakowskie Przedmieście 47/51  
PL-00 071 Varšava  
Tel.: +48 22 551 25 60  
Fax: +48 22 551 25 65  
info.pl@bnt.eu

### **Slovensko**

bnt attorneys-at-law, s.r.o.  
Cintorínska 7, SK-811 08 Bratislava 1  
Tel.: +421 2 57 88 00 88  
Fax: +421 2 57 88 00 89  
info.sk@bnt.eu

### **Ukrajina**

bnt attorneys-at-law  
vul. Yakira 13, UA-04119 Kyjev  
Tel.: +380 44 235 06 56  
Fax: +380 44 235 20 76  
info.ua@bnt.eu

### **bnt partnerské kanceláře**

Bosna a Hercegovina, Bulharsko, Chorvatsko,  
Makedonie, Černá Hora, Rumunsko, Rusko,  
Srbsko, Slovinsko

**bnt:** další informace na [www.bnt.eu](http://www.bnt.eu)

