4. 2. 2015

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

Budoucí zástavní právo

Článek ve stručnosti představuje institut budoucího zástavního práva a možnosti jeho využití při koupi nemovitostí. Institut je postupně nahlížen pohledem kupujícího, prodávajícího a úvěrující banky prodávajícího. Ačkoliv se budoucí zástavní právo do realitní praxe dosud výrazněji neprosadilo, může být dle názoru autora v řadě situací vhodným právním nástrojem k jejich řešení.

RANDA HAVEL ■ LEGAL

Pokud za účinnosti „starého“ občanského zákoníku[1] chtěl kupující financovat nabývanou nemovitost z hypotečního úvěru, obvykle bylo nutné, aby prodávající ještě před prodejem nemovitosti k ní zřídil zástavní právo ve prospěch banky. Banky ve většině případů byly ochotny umožnit čerpání úvěru poté, kdy byl podán návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Zástavní právo sloužilo k zajištění úvěru, ze kterého kupující hradil kupní cenu nemovitosti. Někteří prodávající se však zdráhali zatížit stále ještě jejich nemovitost k zajištění cizího dluhu.

Nový občanský zákoník[2] umožňuje zřízení budoucího zástavního práva, které může být řešením shora popsané situace. Ještě před podpisem kupní smlouvy a před čerpáním úvěru může kupující se souhlasem vlastníka nemovitosti (tj. prodávajícího) zřídit ve prospěch své úvěrující banky budoucí zástavní právo k nemovitosti, kterou hodlá koupit. Zástavní právo se „aktivuje“, tj. přemění z budoucího na existující, okamžikem, kdy se kupující stane vlastníkem nemovitosti.

Pohled kupujícího

Kupující uzavře přímo se svou úvěrující bankou smlouvu o zřízení budoucího zástavního práva k nemovitosti. Pokud smlouva o zřízení budoucího zástavního práva mezi kupujícím a bankou neobsahuje též souhlas vlastníka nemovitosti (prodávajícího), je třeba tento souhlas předložit katastrálnímu úřadu na samostatné listině, obvykle s úředně ověřeným podpisem.[3] Dále je v praxi třeba, aby kupující zajistil součinnost prodávajícího při ocenění nemovitosti pro účely poskytnutí hypotečního úvěru.

Budoucí zástavní právo se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem.[4] Účastníky vkladového řízení jsou budoucí zástavní věřitel (banka), budoucí zástavní dlužník (kupující) a stávající vlastník nemovitosti (prodávající). Má-li katastrální úřad provést vklad co nejrychleji, je vhodné, aby všichni účastníci podali společný návrh na vklad budoucího zástavního práva.

Pohled prodávajícího

Budoucí zástavní právo sice vlastníka nemovitosti bezprostředně neomezuje, přesto však nemovitost zatěžuje. Pokud by po zápisu budoucího zástavního práva do katastru nemovitostí z plánovaného prodeje nemovitosti sešlo, zatížení nemovitosti budoucím zástavním právem bude odrazovat od koupě případné jiné zájemce či prodej nemovitosti jinému zájemci komplikovat. Stejně tak úvěrující banka takového zájemce se bude zdráhat přijmout do zástavy nemovitost se zapsaným budoucím

zástavním právem, protože by její zástavní právo mohlo být odsunuto na druhé pořadí.

Občanský zákoník další osud budoucího zástavního práva, které se „nezaktivuje“, výslovně neřeší. Z těchto důvodů lze prodávajícímu doporučit, aby souhlasil se zápisem budoucího zástavního práva pouze na dobu určitou.[5] Uplynutím této doby budoucí zástavní právo zanikne, pokud se kupující zatím nestal vlastníkem nemovitosti.

Pohled úvěrující banky

Z hlediska banky poskytující hypoteční úvěr je zásadní, že zástavní právo vznikne s pořadím k okamžiku, kdy bylo požádáno o vklad budoucího zástavního práva[6], tzn. kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad budoucího zástavního práva. Priorita zástavního práva banky tak zůstává zajištěna s podmínkou, že se kupující skutečně stane vlastníkem předmětné nemovitosti.

Je-li v katastru nemovitostí zapsané budoucí zástavní právo, může banka umožnit čerpání úvěru, jakmile bude kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti. Vzhledem k tomu, že banka má obvykle kontrolu nad zněním kupní smlouvy i nad podobou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může banka případně souhlasit i s čerpáním úvěru již po podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

Prodávaná nemovitost může být zatížena zástavním právem s přednostním pořadím, obvykle jde o zajištění hypotečního úvěru prodávajícího. V takovém případě bývá úvěr prodávajícího předčasně splacen z kupní ceny s cílem dosáhnout zániku zástavního práva s přednostním pořadím v důsledku zániku zajištěného dluhu.[7] V takovém případě lze bance doporučit, aby ve vztahu ke svému klientovi (kupujícímu) trvala na sjednání zákazu zajistit původním zástavním právem nový dluh, a aby tento zákaz byl zapsán do katastru nemovitostí. Tímto postupem banka zamezí využití práv vlastníka při uvolnění zástavy[8] a zajistí si tak, že její zástavní právo nemůže být odsunuto na méně výhodné pořadí.

Závěr

Budoucí zástavní právo bude zřejmě nejčastěji užito v souvislosti s nabytím nemovitostí, proto i tento článek hovoří o nemovitostech. Budoucí zástavní právo lze však využít ke zřízení zástavního práva na jakékoliv věci, movité i nemovité, hmotné i nehmotné, zapsané i nezapsané ve veřejném seznamu.

Budoucí zástavní právo je dle mého názoru zajímavým instrumentem pro všechny zúčastněné strany, přesto se do praxe bank poskytujících hypoteční úvěry dosud ve větší míře neprosadilo. To lze zřejmě do jisté míry přičíst konzervativní praxi bankovního sektoru. Zda a kdy se užívání budoucího zástavního práva výrazněji prosadí do realitní praxe, ukáží až následující roky.

Mgr. Pavel Mlíkovský,
advokát

ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

Truhlářská 13-15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 – 501
Fax: +420 222 537 510
e-mail: office.prague@randalegal.com

---
[1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[2] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[3] Viz § 62 a 63 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
[4] Viz § 11 odst. 1 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
[5] Viz § 1377 odst. 1 písm. e) občanského zákoníku (s užitím analogie) a § 17 odst. 1 písm. e) a odst. 2 katastrální vyhlášky.
[6] Viz § 19 odst. 5 katastrální vyhlášky.
[7] Viz § 1376 občanského zákoníku.
[8] Viz § 1384 občanského zákoníku.

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

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení