

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

Fakultativní subrogace pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovité věci

Přecházejí při fakultativní subrogaci na třetí osobu plnící za dlužníka pohledávky věřitele včetně jejich zajištění? A jak lze dosáhnout při subrogaci pohledávky zajištěné zástavním právem souladu faktického stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí? O těchto a souvisejících otázkách pojednává následující článek.

Pokud dlužník souhlasí s tím, že za něj bude plněno třetí osobou, která za jeho dluh neručí ani ho jinak nezajistila, je věřitel povinen toto plnění přijmout. Dlužník je pak z plnění dluhu vůči původnímu věřiteli osvobozen v rozsahu, v jakém bylo na jeho dluh plněno. Osoba, která za dlužníka plnila, může využít institutu tzv. fakultativní subrogace ve smyslu ust. § 1936 odst. 2 Občanského zákoníku (OZ) a vstoupit do právního postavení původního věřitele odpovídajícího příslušné části plněného dluhu. V důsledku toho je pak oprávněna po dlužníkovi nadále vymáhat příslušnou část dluhu. Tento princip je fakultativní, což znamená, že subjekt, který dluh uhradil, může nebo nemusí využít tohoto práva a vstoupit do právních nároků původního věřitele.

K fakultativní subrogaci dochází tehdy, když třetí strana (se souhlasem dlužníka) splní dluh dlužníka a zároveň vyjádří vůči věřiteli svou vůli vstoupit do jeho pohledávky (např. písemným oznámením). Je důležité, aby si tato osoba plnící na cizí dluh vyhradila subrogaci nejpozději při splnění dluhu, jinak by došlo k zániku příslušné pohledávky. Ten, kdo plnil, by v takovém případě mohl být uspokojen (není-li ujednáno jinak) již pouze z nároku na vydání bezdůvodného obohacení.

Může se ale třetí osoba, která za dlužníka plnila, domáhat případného uspokojení pohledávky také ze zajištění, např. realizací zástavního práva? Právní úprava byla inspirována pravidlem existujícím již před rokem 1950 v ust. § 1422 Obecného zákoníku občanského (ABGB) definovaným jako "výkup pohledávky", které v rakouském právním prostředí pokračuje dodnes. V souladu s tamější úpravou přecházejí při fakultativní subrogaci na třetí stranu také všechna zajišťovací práva spojená s pohledávkou, včetně zástavního práva.^[1] Ačkoliv se ust. § 1936 odst. 2 OZ nezmiňuje výslovně o přechodu zajištění spolu s pohledávkou, lze i v kontextu obecné úpravy postoupení pohledávky (viz ust. § 1880 odst. 1 OZ) a právních účinků zákonné subrogace (viz ust. § 1937 odst. 2 OZ) shrnout, že třetí osoba plnící za dlužníka nabývá pohledávku původního věřitele včetně jejího příslušenství a práv s ní spojených, včetně zajištění.

Souhlas původního věřitele k přijetí plnění od třetí osoby ani k využití institutu fakultativní subrogace není vyžadován. Subrogace je dokonce možná i v případech, kdy dohoda mezi věřitelem a dlužníkem vylučuje postoupení pohledávky. Stejně je v tomto směru pouze dříve popsané řádné oznámení původnímu věřiteli ze strany třetí osoby plnící za dlužníka o tom, že si tato třetí osoba vyhrazuje realizaci fakultativní subrogace ve smyslu ust. § 1936 odst. 2 OZ. V kontextu pohledávky zajištěné zástavním právem to znamená, že původní věřitel přestává být i bez jeho souhlasu rovněž zástavním věřitelem (v rozsahu úhrady příslušné pohledávky) a na jeho místo nastupuje automaticky třetí osoba plnící za dlužníka. S tím může být spojen problém v situaci, kdy je taková pohledávka zajištěna zástavním právem váznoucím na nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí a původní věřitel odmítne poskytnout třetí osobě plnící za dlužníka potřebnou součinnost. Pro účely nuceného výkonu zástavního práva je totiž nutné zaznamenat změnu osoby zástavního věřitele

rovněž v tomto veřejném seznamu.

Obecně platí, že pokud dojde ke smluvnímu postoupení pohledávky a změní se tak osoba zástavního věřitele, je tato změna zaznamenána prostřednictvím vkladu, přičemž ve vkladovém řízení vystupují jako účastníci původní zástavní věřitel i nový zástavní věřitel a dokumentem pro vklad je smlouva o postoupení pohledávky. Smlouvu jako vkladovou listinu je v některých případech možné nahradit též souhlasným prohlášením obsahujícím základní údaje požadované dle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky. V rámci souhlasného prohlášení vyjadřuje podpisem svou vůli opět jak původní zástavní věřitel, tak nový zástavní věřitel.

Jak však dojít k souladu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem za situace, kdy je pohledávka zajištěná zástavním právem zapsaným v katastru nemovitostí v celé její výši subrogována podle ust. § 1936 odst. 2 OZ a absentuje souhlasné prohlášení stran či smlouva o postoupení pohledávky (kupříkladu v situaci, kdy původní zástavní věřitel odmítne souhlasné prohlášení podepsat)? Lze v takovémto případě zapsat změnu zástavního práva (změnu zástavního věřitele) vkladem bez souhlasného prohlášení či jiné vkladové listiny vyjadřující společnou vůli původního věřitele a plivší třetí osoby? Čistě formalisticky katastrální úřad takový návrh na vklad zamítne, neboť katastrální zákon ani jeho prováděcí vyhláška takovou situaci neupravuje.

Pokud se opět obrátíme na rakouskou právní úpravu, tak nesoulad mezi skutečným a intabulovaným právním stavem, způsobený změnou zástavního věřitele v důsledku subrogace, je možné v rakouském katastru nemovitostí řešit tzv. opravným zápisem.^[2] Český katastrální zákon takový institut rovněž zná, je však omezen pouze na případy nápravy zřejmého omylu při vedení a obnově katastru či nepřesností při měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel.

Domníváme se, že bez součinnosti původního zástavního věřitele tak novému věřiteli nezbude, než si vkladovou listinu opatřit prostřednictvím soudu, a to formou žaloby na určení, že zástavní právo svědčí právě jemu. Vkladovou listinou se potom stane pravomocný rozsudek, v němž soud právo novému zástavnímu věřiteli potvrdí. K úspěšnosti takové žaloby je třeba vedle naléhavého právního zájmu rovněž tvrdit okolnosti související se subrogací pohledávky. V tomto směru lze zejména doporučit, aby třetí osoba, která plnila za dlužníka, jednala vůči původnímu věřiteli vždy v písemné formě, a to zejména u jednostranného oznámení o vstupu do pohledávky původního věřitele.

Ačkoliv se tedy třetí osoba nemusí obávat, že by jí zástavní právo nesvědčilo, neboť k jeho přechodu při subrogaci dochází ze zákona (bez ohledu na stav zapsaný v katastru), bude bez součinnosti zbylých účastníků nezbytné si intabulaci dle našeho názoru vyžalovat.

Mgr. Bc. Ondřej Kvašňovský
Sebastian Toplak



DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o.,
advokátní kancelář

Palác Archa
Na Poříčí 24
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 774 000

e-mail: office@dunovska.cz

^[1] SCHWIMANN, Michael. ABGB Taschenkommentar: mit EheG, EPG, EKHG und KSchG. 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage. Wien: LexisNexis, 2015. ISBN 3700761430. §1422 4
^[2] Tamtéž

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)