

19. 7. 2018

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

K zástavnímu právu při nedobrovolných dražbách - příspěvek k diskuzi

Při své praxi jsem se setkala se zajímavým případem zániku zástavního práva věřitele při nedobrovolné dražbě dle zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách (dále jen „ZVD“), se kterým bych chtěla čtenáře Právních rozhledů seznámit.

V naší konkrétní situaci měl zástavní věřitel (dále jako „**věřitel A**“) v katastru nemovitostí na nemovitostech dlužníka zapsána dvě zástavní práva. Jedno z roku 2014 jako první v pořadí a druhé z roku 2015 jako druhé v pořadí. Následně byla v roce 2016 na nemovitostech zapsána další dvě zástavní práva jiných věřitelů (dále jako „**věřitel B**“ a „**věřitel C**“), obě s mladším pořadím, než byla zástavní práva našeho věřitele A. Věřitel C získal proti dlužníkovi vykonatelný titul a navrhl dražbu nemovitostí dle ZVD. Následoval obvyklý postup, věřitelé obdrželi dražební vyhlášku spolu s výzvou k podávání přihlášek.

Zvláštností nedobrovolných dražeb dle ZVD oproti exekučním dražbám dle o.s.ř. je skutečnost, že zatímco v exekučních dražbách veškerá původní zástavní práva ve smyslu ust. § 337h, odst. 1 o.s.ř. zanikají, dle ZVD to tak není. ZVD rozlišuje zástavní práva přihlášených a nepřihlášených věřitelů. Dle ust. § 58 ZVD platí, že přechodem vlastnictví k předmětu dražby zástavní práva, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky, nezanikají a působí vůči vydražiteli. Naopak zaniká nejstarší zástavní právo zajišťující přihlášenou pohledávku, jakož i všechna zástavní práva, která jsou z hlediska svého vzniku mladší než nejstarší zástavní právo zajišťující přihlášenou pohledávku.

V našem konkrétním případě si věřitel A s ohledem na výše uvedené znění ZVD přihlásil do dražby pouze svou mladší pohledávku zajištěnou zástavním právem z roku 2015. Starší pohledávku, zajištěnou zástavním právem z roku 2014 věřitel A nepřihlašoval, neboť měl zato, že nepřihlášením pohledávky zajištěné nejstarším zástavním právem toto zástavní právo ve smyslu ust. § 58 odst. 2 ZVD nezanikne a bude působit vůči vydražiteli. Důvodem tohoto postupu věřitele A byl jeho předpoklad, že cena dosažená dražbou nebude tak vysoká, aby uspokojila obě zajištěné pohledávky věřitele A.

Dražba nemovitosti proběhla, nemovitost byla vydražena a mladší přihlášená pohledávka věřitele A byla uspokojena. Jaké však bylo překvapení věřitele A, když byl dražebníkem informován o tom, že došlo k zániku všech zástavních práv, tedy i zástavního práva nejstaršího v pořadí zajišťujícího pohledávku věřitele A, kterou nepřihlašoval. Důvodem zániku nejstaršího zástavního práva měla být přihláška pohledávky věřitele B, kterou sice zajišťovalo zástavní právo z roku 2016, tedy mladší, než bylo nejstarší zástavní právo věřitele A, avšak toto zástavní právo zajišťovalo údajnou pohledávku věřitele B vzniklou údajně již v roce 2013. Dražebník věřiteli A zánik jeho nejstaršího zástavního práva vysvětlil tím, že dle ust. § 57, odst. 1 ZVD platí, že nepřihlášené pohledávky, které jsou z hlediska svého vzniku mladší, než nejstarší přihlášená pohledávka, se považují za přihlášené. Pohledávka věřitele A byla z roku 2014 a údajná pohledávka věřitele B byla z roku 2013.

Pohledávka věřitele A, která byla zajištěna nejstarším zástavním právem se tak zákonnou fikcí z důvodu přihlášky údajné starší pohledávky zajištěné však mladším zástavním právem stala přihlášenou.

Protože však věřitel A nevěděl o stáří přihlašované pohledávky věřitele B (nebyl adresátem přihlášky pohledávky věřitele B), netušil, že se jeho starší pohledávka z roku 2014 bude považovat za přihlášenou, tedy nezasílal dražebníkovi ani přihlášku a ani tuto pohledávku nijak nedokládal. Vzhledem k tomu, že věřitel A tuto starší pohledávku nedoložil, k jeho pohledávce přihlášené zákonnou fikcí se nepřihlíželo a nebyla ani uspokojována.

Dle mého názoru je chybou ZVD, když v ust. § 57 odst. 1 uvádí jako určující faktor pro uplatnění fikce přihlášení pohledávky její stáří, a nikoliv stáří samotného zástavního práva, zatímco naopak v ust. § 58 ZVD pracuje se stářím zástavního práva jako rozlišujícím kritériem pro jeho zánik či zachování.

Zatímco stáří zástavního práva je lehce zjistitelné z veřejných zdrojů a nelze s ním dodatečně manipulovat, skutečné stáří pohledávky nelze z veřejných zdrojů zjistit a lze si s ním „hrát“ například antidatováním smlouvy o zápůjčce, apod. Je zde tedy velký prostor pro manipulaci a případné poškození zajištěného věřitele.

Výše popsaný případ je zatím předmětem soudních sporů a uvidíme, jak se k němu soudy postaví. Dle poznatků autorky zatím relevantní publikovaná judikatura ke zmíněným ustanovením ZVD chybí.

Mgr. Petra Ledvinková,
podnikový právník

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

Další články:

- [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](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)