

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

Minimalizace rizik prodávajícího nemovité věci ve vztahu k zástavnímu právu úvěrující banky kupujícího

Navzdory zásadnímu vlivu koronavirové pandemie na život a podnikání v České republice kontinuálně roste počet hypotečních úvěrů poskytovaných občanům i podnikatelským subjektům ze strany úvěrujících bank.[1] Jednou z nejtypičtějších situací, pro kterou je hypoteční úvěr využíván, je přitom koupě nemovité věci, kdy hypoteční úvěr (resp. závazek dlužníka vrátit úvěrující bance finanční prostředky poskytnuté formou úvěru) bývá v českém právním prostředí zpravidla zajišťován zřízením zástavního práva (spolu se souvisejícím zákazem zcizení a zatížení) ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího.

Tento článek se věnuje problematice následků případného odstoupení od nabývacího titulu ke kupované nemovité věci (typicky kupní smlouvy) ve vztahu k trvání v mezidobí již zřízeného zástavního práva (a dalších souvisejících práv) ve prospěch úvěrující banky kupujícího, která prostřednictvím hypotečního úvěru poskytuje finanční prostředky na úhradu (části) kupní ceny nemovité věci, a to především s ohledem na minimalizaci rizik na straně prodávajícího.

Modelová situace

Pro účely tohoto článku bude dále rozebírána v praxi velmi častá situace, kdy je nemovitá věc kupována / prodávána na základě písemné kupní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím a kupujícím, přičemž část kupní ceny za nemovitost je hrazena z vlastních zdrojů kupujícího a zbylá část kupní ceny je hrazena z finančních prostředků poskytnutých ze strany úvěrující banky kupujícího.

Jak již bylo zmíněno v úvodu, úvěrující banka kupujícího zpravidla poskytuje finanční prostředky na úhradu části kupní ceny pod podmínkou zřízení zástavního práva (a případných dalších práv) ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky, přičemž úvěrující banka obecně vyžaduje, aby takové zástavní právo bylo zřízeno ještě před tím, než budou finanční prostředky z úvěru ze strany banky na úhradu části kupní ceny poskytnuty.

Tento krok se z pohledu banky jeví jako zcela logický, jelikož banka požaduje jistotu, že v okamžiku poskytnutí finančních prostředků z její strany již existuje zajištění (nebo alespoň existuje reálný předpoklad takového zajištění v případě, že banka dle podmínek úvěrové smlouvy poskytne prostředky z úvěru toliko na základě uzavřené smlouvy o zřízení zástavního práva a podání návrhu na vklad takového zástavního práva do katastru nemovitostí ještě před samotným zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí) pohledávky za dlužníkem (tedy příjemcem úvěru - kupujícím) na vrácení finančních prostředků z poskytnutého úvěru.

V praxi tedy nejčastěji dochází k situaci, kdy prodávající nemovité věci, jako zástavce, uzavírá s úvěrující bankou, jako zástavním věřitelem, a kupujícím, jako zástavním dlužníkem, smlouvu o zřízení zástavního práva (a případných dalších práv) ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího ještě před tím, než dojde ke vkladu vlastnického práva ke kupované

nemovité věci ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Kupovaná nemovitá věc je tedy v okamžiku uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva (a případných dalších práv) ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího stále ve vlastnictví prodávajícího.

Návrh na vklad zástavního práva (a případných dalších práv) ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího je poté typicky podáván příslušnému katastrálnímu úřadu v situaci, kdy již došlo k uzavření samotné kupní smlouvy a ze strany kupujícího již byla uhrazena část kupní ceny nemovité věci z vlastních zdrojů kupujícího.

Ve smluvní praxi je však zcela běžné, že kupní smlouva zakotvuje pro určité případy možnost odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího či kupujícího. Mezi takové situace se typicky řadí porušení základních prohlášení smluvních stran (vlastnictví nemovité věci, úpadková situace, zatížení nemovité věci apod.), ale rovněž např. situace, kdy ze strany kupujícího nedojde ve sjednané lhůtě k úhradě splátky kupní ceny z prostředků poskytnutých úvěrující bankou kupujícího (tedy když kupující fakticky nezajistí, aby jeho úvěrující banka vyplatila finanční prostředky z úvěru). Nedodržení sjednané lhůty k úhradě části kupní ceny přitom může být způsobeno např. komplikacemi při čerpání úvěru u úvěrující banky či dalšími skutečnostmi na straně kupujícího.

V této souvislosti tak může nastat situace, kdy došlo k uzavření kupní smlouvy a zároveň došlo k zápisu zástavního práva (a případných dalších práv) ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího do katastru nemovitostí, avšak poté z jakéhokoliv důvodu dojde k odstoupení od kupní smlouvy jednou ze smluvních stran (např. ze strany prodávajícího pro nedodržení lhůty k úhradě části kupní ceny z prostředků poskytnutých úvěrující bankou kupujícího).

Vzhledem ke skutečnosti, že na základě odstoupení od kupní smlouvy se dle § 2004 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**OZ**“) závazek z kupní smlouvy (tzn. veškerá práva a povinnosti prodávajícího a kupujícího směřující k převodu nemovité věci) zrušuje od počátku, a práva a povinnosti prodávajícího a kupujícího se tak vracejí do původního stavu, je v takové situaci jednoznačným zájmem prodávajícího, aby co nejdříve došlo k zániku a výmazu již zřízeného zástavního práva (a případných dalších práv) ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího.

V případě odstoupení od kupní smlouvy se totiž kupující vlastníkem předmětné nemovité věci nikdy nestane a jejím vlastníkem naopak zůstává prodávající, který zcela zřejmě nemá zájem na tom, aby k nemovité věci v jeho vlastnictví bylo zřízeno zástavní právo pro úvěrující banku kupujícího v situaci, kdy z koupě nemovité věci sešlo.

Řešení v právní úpravě?

Na první pohled jednoduché řešení výše popsané situace by prodávající mohl spatřovat v aplikaci pravidla obsaženého v § 2005 odst. 1 OZ, dle kterého odstoupením od smlouvy nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře. Z uvedeného ustanovení proto *a contrario* plyne, že práva třetích osob, která nejsou nabytá v dobré víře, jsou odstoupením od smlouvy dotčena, tedy jinými slovy zanikají spolu se smlouvou, od které bylo odstoupeno.

V situaci, kdy úvěrující banka kupujícího primárně schvaluje poskytnutí úvěru na základě textace kupní smlouvy, která obsahuje možnost smluvních stran od kupní smlouvy odstoupit, a úvěrující bance kupujícího je tedy prokazatelně známa možnost, že dojde ke zrušení závazku z kupní smlouvy na základě odstoupení některé ze smluvních stran, lze jen obtížně uvažovat o tom, že bude-li úvěrující bance kupujícího prokazatelně oznámeno, že došlo k odstoupení od kupní smlouvy, bude úvěrující banka kupujícího v dobré víře ve vztahu k zástavnímu právu (a případným dalším právům) ke kupované nemovité věci zřízenému ve prospěch úvěrující banky.

V takovém případě by tedy účinky odstoupení od kupní smlouvy dopadaly rovněž na zástavní právo (a případná další práva) zřízené ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího a došlo by rovněž k zániku takového zástavního práva (a případných dalších práv).

Vzhledem ke skutečnosti, že dle § 7 OZ je dobrá víra v jednání obecně presumována, bylo by v případě, kdy by úvěrující banka kupujícího výše uvedenou argumentaci ohledně zániku zástavního práva (a případných dalších práv) zřízeného ke kupované nemovité věci neakceptovala a trvala na tom, že k zániku zástavního práva (a dalších souvisejících práv) nedošlo, nutné, aby byl nedostatek dobré víry na straně úvěrující banky kupujícího prokázán ze strany prodávajícího, který má zájem na zániku zástavního práva (a případných dalších práv) ke kupované nemovité věci.

Praktické doporučení

Praktické zkušenosti přitom potvrzují, že (ne všechny) úvěrující banky v České republice často nejsou ochotny akceptovat skutečnost, že odstoupením od kupní smlouvy by mělo dojít rovněž k zániku zástavního práva zřízeného ve prospěch úvěrující banky (ve výše popsané modelové situaci).

Pro prodávajícího v takovém případě nastává poměrně nepříjemná situace, ve které musí vstoupit do komunikace s úvěrující bankou kupujícího, nebo přimět kupujícího, aby se svou úvěrující bankou komunikoval sám, a pokusil se pomocí výše uvedených argumentů přimět úvěrující banku kupujícího, aby akceptovala zánik zástavního práva. Taková komunikace přitom může trvat i několik týdnů či měsíců, což může prodávajícímu způsobit nemalé komplikace při nakládání s předmětnou nemovitou věcí.

Jako řešení, které je dle našeho názoru velmi efektivní v praktickém využití, se proto nabízí nespolehat se na danou právní úpravu, která ze strany úvěrujících bank nebývá bezvýhradně akceptována, ale naopak upravit vliv odstoupení od kupní smlouvy na trvání zástavního práva (a případných dalších práv) zřízeného ke kupované nemovité věci ve prospěch úvěrující banky kupujícího přímo ve smlouvě o zřízení zástavního práva.

Prodávající by tedy jako přímý účastník smlouvy o zřízení zástavního práva (v pozici zástavce) měl trvat na tom, aby smlouva o zřízení zástavního práva obsahovala výslovný závazek úvěrující banky kupujícího v případě, že bude bance prokázáno, že došlo k odstoupení od kupní smlouvy, poskytnout prodávajícímu veškerou součinnost k výmazu příslušného zástavního práva (a případných dalších práv), ideálně tak, že dle situace se úvěrující banka kupujícího vzdá zástavního práva (trvá-li toto právo) nebo prodávajícímu potvrdí, že zástavní právo (a případná další práva) zaniklo.



Mgr. Martin Winter,
advokát

[Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Růžová 1416/17
110 00 Praha

Koliště 1912/13
602 00 Brno

tel.: +420 222 544 201

e-mail: office@dolezalpartners.com



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ

[1] Viz statistika Ministerstva pro místní rozvoj České republiky k dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)