11. 3. 2010

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

Několik poznámek ke konkurenci soudcovského zástavního práva a zajišťovacího převodu vlastnického práva

Ve světle v nedávné době vydaného usnesení Krajského soudu v Praze č.j. 21 Co 582/2009 ze dne 17.12.2009 vyvstala otázka konkurence dvou vzájemně odlišných institutů, jichž věřitelé používají jako prostředek vedoucí ke splnění jejich (výlučně či zpravidla) peněžitých pohledávek, a to soudcovského zástavního práva a zajišťovacího převodu (vlastnického) práva. Oba instituty mají primárně funkci zajišťovací, i když je soudcovské zástavní právo výkonem rozhodnutí, jeho zřízením nedochází k uspokojení pohledávky.

LISSE LEGAL
[attorney at law]
Lisse &partners
Member of The World Jurist Association
Member of The International Bar Association

Oba instituty (jeden práva procesního a druhý práva hmotného), týkají-li se nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí, se s ohledem na znění ust. § 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vkladech) zapisují do příslušného katastru nemovitostí. Soudcovské zástavní právo poznámkou a zajišťovací převod vlastnického práva vkladem.

V souladu se zněním ust. § 338b zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ“), se soudcovské zástavní právo nařizuje tehdy, když oprávněný přesně označí nemovitost, k níž má být zřízeno soudcovské zástavní právo, a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo notářem doloží, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. Přičemž pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva je rozhodující stav v době zahájení řízení. V souladu s ust. § 338d OSŘ se soudcovské zástavní právo zřizuje ke dni, kdy soudu došel návrh na jeho zřízení (vzniká však dnem, kdy usnesení o jeho zřízení nabylo právní moci). Právní účinky soudcovského zástavního práva tak působí zpětně a na příslušném listu vlastnictví příslušný katastrální úřad vyznačí záznamem jeho zřízení s uvedením dne, kdy bylo zřízeno (den podání návrhu).

V případě zajišťovacího převodu vlastnického práva je zapotřebí k jeho vzniku v souladu s ust. § 553 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), uzavření písemné smlouvy a ve spojení s ust. § 133 odst. 2 ObčZ vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V souladu s ust. § 2 odst. 3 zákona o vkladech vznikají právní účinky vkladu na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad vlastnického práva došel příslušenému katastrálnímu úřadu. I v tomto případě tedy účinky vkladu

vlastnického práva nastávají zpětně. Do okamžiku pravomocného rozhodnutí o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí žádné zpětné účinky nenastávají.

Ve shora uvedeném usnesení Krajský soud v Praze řešil situaci, kdy v průběhu vkladového řízení o povolení vkladu vlastnického práva ze smlouvy o zajišťovacím převodu práva byl u příslušného okresního soudu podán návrh na nařízení soudcovského zástavního práva k téže nemovitosti.

S ohledem na již výše uvedené ust. § 338b odst. 2 OSŘ je pro zřízení soudcovského zástavního práva rozhodný stav v době podání návrhu na jeho zřízení, bez ohledu na to, zda teprve v průběhu vykonávacího řízení bude zahájeno vkladové řízení o vkladu vlastnického práva k nemovitosti nebo takové řízení bylo zahájeno ještě přede dnem podání návrhu na nařízení soudcovského zástavního práva. Ve všech těchto případech bude prokázáno příslušným výpisem z katastru nemovitostí, že v době podání návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva, byl povinný vlastníkem zajišťované nemovitosti. Okolnosti, které nastanou po tomto dni, nejsou pro jeho nařízení významné, a to ani skutečnost, že dojde k vydání rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva, tak ani k jeho následkům, spočívajících v právních účincích vkladu, které se od něho odvíjejí a které nastaly (vznikly) před zahájením vykonávacího řízení.

Shrnuto, i když dojde k řádnému vkladu vlastnického práva ve prospěch zajištěného věřitele, a povinný přestane být vlastníkem zajištěné nemovitosti (nebude jako vlastník uveden v oddíle A příslušného listu vlastnictví), disponuje zajištěný věřitel nemovitostí, která trpí právní vadou a oprávněný ze soudcovského zástavního práva se může domáhat uspokojení své pravomocné a vykonatelné pohledávky po zajištěném věřiteli, resp. může vést výkon rozhodnutí prodejem zastavené nemovitosti proti každému „pozdějšímu“ vlastníkovi nemovitosti.

Uvedené usnesení však otevřelo ještě otázku, jakou povahu má vlastnické právo nabyté na základě zajišťovacího převodu vlastnického práva a zda by bylo možné podat návrh na zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitosti, která původně byla ve vlastnictví povinného, ale nyní je ve vlastnictví zajištěného věřitele, jehož vlastnické právo bylo již do katastru nemovitostí vloženo na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva v jeho prospěch.

Předmětné usnesení sice na tuto otázku nenabízí přímou odpověď, ale ponechává prostor pro další úvahy, přičemž jasnější hodnocení této problematiky přinese až soudní judikatura, která doposud takový případ neřešila.

Na podkladě doposud zastávaných právních názorů prezentovaných např. v již citovaném usnesení nebo v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Odo 188/2005 ze dne 5.12.2006, se vychází z toho, že ani vklad vlastnického práva provedený na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, není překážkou pro nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva (viz též rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 31 Odo 495/2006 ze dne 15.10.2008). Tento argument vychází ze samotného smyslu zajišťovacího převodu (vlastnického) práva. Smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva dochází k podmíněnému převodu vlastnického práva. Dlužník převádí své vlastnické právo na zajištěného věřitele podmíněně bez úmyslu na věřitele převést právo trvale. Stejně tak věřitel nemá v úmyslu stát se vlastníkem předmětné nemovitosti trvale. Obě smluvní strany tak do závazkového vztahu vstupují s úmyslem dočasného převodu vlastnického práva za účelem zajištění pohledávky věřitele, který má dlužníka motivovat k řádnému a včasnému splnění pohledávky věřitele. Současně je tak dlužníkovi zabráněno, aby disponoval se zajištěným právem, resp. jeho předmětem. Další výhodu, kterou zajišťovací převod vlastnického práva věřiteli přináší, je možnost uspokojit případnou nesplacenou pohledávku z předmětu převedeného práva, resp. z výtěžku jeho prodeje.

Standardně je tedy smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva uzavírána s rozvazovací

podmínkou vázanou na řádné a včasné splnění zajišťované pohledávky. V případě řádného a včasného splnění zajištěné pohledávky pak převod vlastnického práva na věřitele zaniká ex lege. V jiném případě může být ve smlouvě o zajišťovacím převodu práva stanovena podmínka zpětného převodu vlastnického práva na dlužníka.

Prezentovaný výklad tak podporuje závěry o tom, že smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva k nemovitosti nedochází ke klasickému – trvalému nabytí vlastnického práva zajištěným věřitelem se všemi jeho atributy (tzv. vlastnická triáda) a zůstává tak zachována podmínka pro zřízení soudcovského zástavního práva. Tedy, že i přes provedený vklad vlastnického práva ve prospěch zajištěného věřitele zůstává povinný jejich „skutečným“ vlastníkem, byť neuvedeným v oddíle A příslušného listu vlastnictví. Uvedené závěry o „neskutečném“ vlastnictví zajištěného věřitele nabytého na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nepřímo podporuje i úprava obsažená v ust. § 2 odst. 1 písm. g) zákona č. 182/2006 s, o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, která o takovém věřiteli hovoří jako o věřiteli zajištěném (stejně jako o věřiteli, který má svou pohledávku zajištěnu např. smluvním zástavním právem). Takový věřitel ani z pohledu insolvenčního práva není považován za vlastníka majetku převedeného na něho smlouvou o zajišťovacím převodu práva.

Všechny shora uvedené skutečnosti – identifikace nemovitosti, podmíněné vlastnické právo zajištěného věřitele a vlastnické právo dlužníka (ve vykonávacím řízení povinného) je možné prokázat výpisem z katastru nemovitostí, eventuelně je možné výpis doplnit o kopii smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva ze sbírky listin katastru nemovitostí a úspěšně se domoci nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti povinného.

Ze všeho shora uvedeného je možné učinit závěry, že zřízení soudcovského zástavního práva k vymožení pravomocné a vykonatelné pohledávky je pro věřitele vhodnější a spolehlivější institut vedoucí k uspokojení pohledávky, než je tomu v případě prostého zajišťovacího převodu vlastnického práva, které zajištěného věřitele dostatečným způsobem nechrání před pohledávkami ostatních věřitelů. Vždy může nastat situace, že zajišťovací převod vlastnického práva je de facto pro zajištěného věřitele nevýhodný, když oprávněný ze soudcovského zástavního práva může svou pohledávku uplatnit i vůči zajištěnému věřiteli jako nabyvateli nemovitosti, resp. může být proti takovému vlastníku veden výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti.

Mgr. Barbora Frantová

LISSE LEGAL - Lisse & partners

Dukelských hrdinů 902/40
170 00 Praha 7

Pobočka:
Štěpánská 633/49
110 00 Praha 1

tel.: + 420 266 710 100
e-mail: advokat@lisse.cz

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- 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