

10. 12. 2013

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

Oživení institutu zajišťovacího převodu práva

Stávající úprava zajišťovacího převodu práva účinná od 1. ledna 1992, obsažená v jediném paragrafu občanského zákoníku, byla naprosto nedostatečná. Vše tak v podstatě záviselo na dohodě smluvních stran, nicméně obsahové požadavky na tuto dohodu formulované postupně Nejvyšším soudem ČR však možnosti využití zajišťovacího převodu práva podstatně omezovaly. To se projevilo i v jeho nepříliš častém uplatnění v praxi. Výraznou změnu by mohl od 1. ledna 2014 přinést nový občanský zákoník.



Zajišťovací převod práva v novém občanském zákoníku

Základní rozdíl oproti stávající úpravě zajišťovacího převodu práva je patrný již na základě pouhého nahlédnutí do textu nového zákona, neboť tomuto institutu je nově věnováno celkem pět ustanovení (§§ 2040-2044).

Již první z nich, a to ustanovení § 2040 odst. 2 nového občanského zákoníku, přináší nenápadnou, ale důležitou změnu ve vnímání tohoto zajišťovacího nástroje. Zakládá vyvratitelnou právní domněnku, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn. Od vyvratitelné právní domněnky se totiž lze dohodou odchýlit, a proto bude možné zajišťovací převod práva sjednat i jinak než jako převod s rozvazovací podmínkou (čemuž dosud bránil zejména rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 31 Odo 495/2006 ze dne 15. října 2008, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR pod č. 45/2009). **Tím se ovšem otevírají dveře možnosti ujednat si zajišťovací převod jako tzv. fiduciární převod práva.** Ten spočívá v tom, že řádným a včasným splněním zajišťovaného dluhu se vlastnické právo poskytovatele jistoty k věci neobnoví automaticky, ale vznikne mu pouze (obligační) právo žádat na věřiteli zpětný převod jistoty.

Další novinkou je, že jistotu spočívající v zajišťovacím převodu práva bude moci **nově poskytnout kdokoliv**, tedy nejen dlužník, jak je tomu s ohledem na dikci § 553 OZ nyní.

Registrace zajišťovacího převodu práva

Vznik zajišťovacího převodu práva bude u věcí zapsaných ve veřejném seznamu, tedy nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, tradičně vázán na jeho zápis do veřejného seznamu (§ 2041 nového občanského zákoníku). V souladu s § 23 odst. 2 písm. f) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), se tak nově k nemovitosti dočasně převedené k zajištění zapíše **poznámka o dočasné povaze věcného práva zajištěného věřitele na základě zajišťovacího převodu.** To je významný posun oproti stávající úpravě, podle níž mohly třetí osoby zjistit, že se

jedná o nemovitost převedenou na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva jenom z nabývacího titulu zajišťovaného věřitele.

Publikace skutečnosti, že převod nemovité věci je pouze zajišťovací, bude mít svůj význam i s ohledem na § 1107 odst. 1 nového občanského zákoníku, dle kterého nabyvatel vlastnického práva přejímá závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. Pokud tedy věřitel v budoucnu převede nemovitost, která mu byla poskytnuta jako jistota v rámci zajišťovacího převodu práva, ještě před tím, než se zajišťovací převod stane trvalým, **bude na takové nemovitosti předmětné zajištění váznout i nadále**. Poskytovatel jistoty v podobě nemovitosti tedy o danou nemovitost v důsledku případného protiprávního jednání zajištěného věřitele nepřijde.

Naproti tomu pro věci, které se do veřejného seznamu nebudou zapisovat, bude podle shora citovaného ustanovení platit, že jejich nabyvatel přejímá pouze takové závady na nich váznoucí, o jejichž existenci měl a mohl vědět nebo bylo-li to ujednáno. Jiné závady zanikají. Jelikož existence rozebíraného zajištění u věcí nezapsaných ve veřejném seznamu zůstane zpravidla třetím osobám utajena, bude převod těchto věcí znamenat i **zánik zajištění samotného**. Poskytovatel jistoty pak bude mít v případě včasného splnění dluhu a zániku zajišťovacího převodu práva pouze nárok na náhradu škody vůči zajištěnému věřiteli.

Zánik zajišťovacího převodu

Nový občanský zákoník obsahuje i dispozitivní úpravu vzájemného vypořádání stran v okamžiku, kdy pomínou důvody pro trvání zajišťovacího převodu práva. **Nebude-li tedy úprava tohoto vypořádání obsažena ve smlouvě o zajišťovacím převodu práva, nebude to již mít za následek její neplatnost jako dosud** (k tomu opět srov. např. výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 31 Odo 495/2006 ze dne 15. října 2008).

Nijak v této souvislosti nepřekvapí, že pokud je zajišťovaný dluh splněn, je věřitel povinen osobě, která zajištění poskytla, umožnit výkon práva v předešlém rozsahu a vydat jí vše, co z převedeného práva získal nebo co k němu přibylo, a to proti náhradě nákladů, které v souvislosti s výkonem zajišťovacího převodu práva vynaložil.

Zásadní novinkou však je, že pokud není zajišťovaný dluh splněn včas, **stane se převod práva nepodmíněným** a dlužník bude povinen předat věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva. Jde totiž o prolomení pravidla o nepřipustnosti propadné zástavy, na kterém ve vztahu k zajišťovacímu převodu práva lpěla dosavadní judikatura. Lze očekávat, že díky tomuto posunu se ze zajišťovacího převodu práva stane mezi věřiteli žádanější způsob zajištění.

Aby poté, co se zajišťovací převod práva změnil z dočasného na trvalý, nedošlo k obohacení zajištěného věřitele nebo naopak ke znevýhodnění poskytovatele jistoty, obsahuje nový občanský zákoník pojistku v podobě **povinnosti věřitele vyplatit poskytovateli jistoty částku odpovídající zřejmému rozdílu mezi obvyklou cenou jistoty a součtem výše zajištěného dluhu a nákladů účelně vynaložených v souvislosti s výkonem zajišťovacího převodu**. Za zřejmý rozdíl by přitom měl být dle důvodové zprávy považován již rozdíl v těchto hodnotách převyšující 10 %. Zbývá dodat, že důkazní břemeno o tom, že rozdíl nebyl zřejmý či případně že zde žádný rozdíl nebyl, ponese zajištěný věřitel (nebude-li sjednáno jinak).

Výmaz zajišťovacího převodu z veřejného seznamu

Zánik zajišťovacího převodu práva bude u nemovitosti nutné následně promítnout do katastru nemovitostí. Ustanovení § 73 odst. 1 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) v této souvislosti stanoví, že poznámka o dočasné povaze věcného práva na základě

zajišťovacího převodu se vymaže na základě **potvrzení osoby, která věřiteli převedla své právo**, o tom, že převod práva se stal nepodmíněným, s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva.

Tato úprava však může vyvolat nemalé potíže zajištěnému věřiteli v situaci, kdy se zajišťovací převod stane sice nepodmíněným, avšak poskytovatel jistoty odmítne vystavit zajištěnému věřiteli předmětné potvrzení. Do odstranění předmětné poznámky bude totiž hodnota předmětné nemovitosti logicky značně snížena, což nebude pro zajištěného věřitele ideální stav.

Řešení této situace předjímá ustanovení § 2044 odst. 1 nového občanského zákoníku, podle kterého je dlužník povinen předat věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva. Citované ustanovení tuto povinnost sice ukládá dlužníkovi, domnívám se však, že s ohledem na skutečnost, že smlouvu o zajišťovacím převodu práva může uzavřít také osoba odlišná od dlužníka, je nutné předmětné ustanovení interpretovat tak, že v něm stanovená povinnost platí obecně pro jakéhokoliv poskytovatele jistoty (s takovým výkladem § 2044 odst. 1 nového občanského zákoníku je ostatně kompatibilní i citované ustanovení nové katastrální vyhlášky). Povinnost poskytovatele jistoty předat zajištěnému věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva, pak musí nutně zahrnovat i vystavení potvrzení, že se převod práva stal nepodmíněným. I přesto bude vhodnější ve smlouvě o zajišťovacím převodu práva mít ujednání výslovně ukládající poskytovateli jistoty povinnost vystavit předmětné potvrzení v případě, že se zajišťovací převod práva stane nepodmíněným.

Naproti tomu, pokud bude zajištěný dluh splněn, vymaže se poznámka o dočasné povaze zajišťovacího převodu spolu s opětovným zápisem vlastnického práva pro osobu, která věřiteli své právo převedla (§ 73 odst. 1 nové katastrální vyhlášky).

Závěr

Z výše uvedeného je patrné, že uzavření smlouvy o zajišťovacím převodu práva bude od 1. ledna 2014 snadnější. Lze proto očekávat, že díky některým svým výhodám bude tento způsob zajištění v praxi využíván více než dosud. Závěrem je nutné podotknout, že především u jistot v podobě nemovitostí sehrají v tomto směru podstatnou úlohu rovněž daňové aspekty, které však nejsou v tomto článku s ohledem na jeho omezený prostor rozebírány.



Mgr. Michal Červinka,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

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

Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)