11. 3. 2016

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

Riziko přezajištění při zřizování zástavního práva k nemovitým věcem

Dne 1. ledna 2014 vstoupil v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), a přivedl tak v život dlouho očekávanou rekodifikaci českého občanského práva. Tato rekodifikace zasáhla mnoho oblastí práva, přičemž jednou ze zásadně zasažených oblastí bylo právo týkající se zajištění pohledávek, zejména oblast zástavního práva.

WOLF THEISS

V oblasti zástavního práva došlo k mnohým změnám, které vedou zástavní věřitele ke snaze nahrazovat svá stávající zástavní práva zástavními právy novými, podřízenými režimu NOZ. Tím se ovšem zástavní věřitelé, často nevědomky, mohou vystavit riziku tzv. přezajištění, vedoucímu v krajním případě až k situaci, že jejich pohledávky nebudou zástavním právem zajištěny vůbec.

Podřízení zástavního práva režimu NOZ

Po nabytí účinnosti NOZ došlo k výraznému zájmu ze strany zástavních věřitelů o podřízení jejich stávajících zástavních práv k nemovitým věcem, zřízeným podle starého zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „SOZ“), novému režimu zástavního práva podle NOZ. Důvodem je zejména nová koncepce NOZ, která s sebou v oblasti zástavního práva přináší řadu žádaných změn.

Mezi tyto změny patří zejména možnost dohody účastníků zástavního vztahu na způsobu realizace zástavy v případě, že nastane možnost zástavního věřitele uspokojit se ze zástavy, a to včetně možnosti sjednat zástavu propadnou. Toto představuje výraznou změnu oproti předcházejícímu režimu SOZ, který možnosti realizace zástavy vymezoval taxativně a propadnou zástavu v zásadě zakazoval.

Způsoby podřízení zástavního práva režimu NOZ

Zástavním věřitelům se nabízejí dvě možnosti jak podřídit zajištění svých pohledávek, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitým věcem zřízeným v režimu SOZ, nově dostupnému režimu NOZ a využít tak všechny výhody, které s sebou NOZ oproti dřívější právní úpravě přináší.

Dodatek ke stávající zástavní smlouvě

První z možností je využití přechodných ustanovení NOZ, konkrétně ustanovení § 3073 NOZ, která umožňují podřídit práva ze zajištění závazků (i ta zřízená jako věcná práva) ode dne nabytí účinnosti NOZ tomuto zákonu.

Tato možnost, ač na první pohled jednoduchá a bezproblémová, s sebou však přináší značné komplikace. Jedná se především o nejasnosti týkající se přechodu mezi podřízením zástavního práva režimu SOZ a režimu NOZ, např. otázka jakou právní úpravou se bude řídit realizace zástavy v případě, že k události umožňující realizaci došlo za účinnosti zástavní smlouvy ve znění podle SOZ, avšak zástavní věřitel se rozhodl přikročit k vlastní realizaci až po uzavření dodatku, podřizujícího zástavní smlouvu režimu NOZ.

Kromě těchto výkladových nejasností je pak uzavření dodatku k zástavní smlouvě náročné také z pohledu technického a stylizačního. Zástavní smlouvy jsou často komplexní dokumenty a jejich pouze částečná změna formou dodatku může lehce vést k nechtěným chybám v textu dodatku, a tedy v textu výsledné zástavní smlouvy. Tomu lze sice předejít např. připojením konsolidovaného znění k textu dodatku, ovšem v tom případě se již jedná o úkon značně časové náročný, a pro klienty tedy nákladný.

Uzavření nové zástavní smlouvy

Z důvodů výše uvedených obtíží a nejasností proto věřitelé využívají zejména druhou možnost, a to zřízení nového zástavního práva k nemovitým věcem k zajištění svých pohledávek, které bude již od počátku plně podřízeno režimu NOZ, a to formou uzavření nové zástavní smlouvy.

Nová zástavní smlouva je tak již od počátku sepsána plně podle režimu NOZ, a slouží k zajištění stejných pohledávek zástavního věřitele na stejné nemovité věci. Aby pak zástavní věřitel předešel ztrátě již uběhlých lhůt v rámci insolvenčního práva po které lze poskytnutí zástavy k zajištění jeho pohledávek napadnout (tzv. hardening periods), ponechává zástavní věřitel až do úplného uběhnutí těchto lhůt v platnosti i zástavní právo zřízené podle původní zástavní smlouvy uzavřené v režimu SOZ.

Po uplynutí těchto lhůt poté zástavní věřitel zamýšlí vzdát se svého dřívějšího zástavního práva a ponechat v platnosti pouze nové zástavní právo, již plně v režimu NOZ. A právě tento postup může být z pohledu dřívější judikatury Nejvyššího soudu ČR značně problematický.

Riziko přezajištění plynoucí z dřívější judikatury

Rizikem pro výše uvedený postup nahrazování starých zástavních práv novými zřízenými na základě nově uzavřených zástavních smluv v režimu NOZ se jeví zejména možná aplikace rozsudku Nejvyššího soudu ČR, 29 Odo 760/2003 (dále jen "Rozsudek"), dotýkající se omezení při opakovaném zajištění stejné pohledávky několika zástavními právy zřízenými na stejné zástavě (tzv. přezajištění).

Skutkový stav

V letech 1997 a 1998 poskytla banka K.b., a.s. (dále jen "Banka") dva úvěry (dále jen "Úvěr 1" a "Úvěr 2") společnosti A., spol. s r.o. (dále jen "Společnost A").

Společnost A následně s Bankou uzavřela celkem tři zástavní smlouvy k nemovitým věcem (dále jen "Nemovité věci")) v majetku Společnosti A, přičemž první dvě zástavní smlouvy (dále jen "Zástavní smlouva 1" a "Zástavní smlouva 2") sloužily k zajištění stejné pohledávky vyplývající z Úvěru 1 na stejné zástavě (Nemovitých věcech). Banka se poté z blíže nevysvětlených důvodů vzdala svého zástavního práva zřízeného podle Zástavní smlouvy 1 a ponechala si pouze (domnělé) zástavní právo zřízené podle Zástavní smlouvy 2.

V následujících letech přešlo vlastnické právo k Nemovitým věcem na společnost Q.R., v.o.s. (dále

jen "Společnost Q.R."). Po přechodu vlastnického práva k Nemovitým věcem se společnosti A ocitla v úpadku a správce konkurzní podstaty zahrnul Nemovité věci do majetkové podstaty Společnosti A, jelikož měl za to, že k nim je platně zřízeno zástavní právo ve prospěch banky na základě Zástavní smlouvy 2.

Společnost Q.R. s postupem konkurzního správce nesouhlasila a u soudu v prvním stupni se domáhala vyloučení Nemovitých věcí z majetkové podstaty Společnosti A, jelikož tvrdila, že "nelze platně zřídit dvě na sobě nezávislá zástavní práva k jedné nemovitosti".

Právní posouzení

Nejvyšší soud ČR dal v Rozsudku za pravdu žalobkyni, Společnosti Q.R., když shledal, že "Vznikne-li k zajištění pohledávky zástavního věřitele vkladem do katastru nemovitostí na základě zástavní smlouvy zástavní právo k nemovitostem (zástavě), pak v době, kdy zástavní právo trvá, nemůže takové zástavní právo v identickém rozsahu (tj. k zajištění téže pohledávky téhož zástavního věřitele toutéž zástavou) platně vzniknout znovu.".

Nejvyšší soud ČR v Rozsudku vycházel z paralely s jiným věcným právem, a sice s právem vlastnickým. Poukázal totiž na skutečnost, že pokud dojde platnou smlouvou k převodu vlastnického práva k určité věci, nemůže již stejný prodávající platně uzavřít novou smlouvu převádějící vlastnické právo k dané věci, jelikož tímto vlastnickým právem prodávající již nedisponuje.

Analogicky Nejvyšší soud ČR argumentoval, že dojde-li k úspěšnému zřízení zástavního práva zajišťujícího stejnou pohledávku na stejné zástavě, nelze již platně zřídit na stejné zástavě další zástavní právo zajišťující stejnou pohledávku.

Na tomto závěru Nejvyššího soudu ČR nic nemění ani skutečnost, že § 151c odst. 1 SOZ výslovně umožňuje zřídit ke stejné zástavě více zástavních práv. Nejvyšší soud ČR dovodil, že "samozřejmým předpokladem jeho uplatnění však je že v pořadí druhé a další zástavní právo se takto zřizuje k zajištění jiné pohledávky (ať již jde o jinou pohledávku téhož nebo jiného věřitele)".

Argumenty proti aplikaci rozsudku

Domníváme se, že závěry Nejvyššího soudu ČR obsažené v Rozsudku by neměly být aplikovány na případy zástavních práv zřízených podle NOZ.

Důvodem pro náš názor je zejména skutečnost, že NOZ vychází z jiných koncepčních předpokladů než SOZ, zejména pak z výrazného posílení autonomie vůle smluvních stran. Při respektování autonomie vůle smluvních stran by tak mělo být ponecháno na jejich vůli, zda se rozhodnou k postupu nahrazení zástavního práva formou dodatku nebo formou uzavření nové zástavní smlouvy.

Závěr

Domníváme se, že Rozsudek Nejvyššího soudu ČR by neměl být aplikován v případě zástavních práv zřízených podle NOZ.

V současné době jsou však zástavní věřitelé vystaveni značné nejistotě, jelikož výsledné řešení otázky aplikace Rozsudku na zástavní smlouvy zřízené podle NOZ bude záviset na budoucím postoji soudů České republiky, a zejména Nejvyššího soudu ČR.

Dokud tedy nebude tato otázka uspokojivě vyřešena novou judikaturou českých soudů, jsme toho

názoru, že by zástavní věřitelé měli postupovat formou vzdání se dřívějšího zástavního práva za současného vzniku nového zástavního práva, již plně podřízeného režimu NOZ.

Mills Kirin,
Counsel

Jan Kolář,
Associate

WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & CO KG, organizační složka

Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 234 765 111
Fax: +420 234 765 110
e-mail: praha@wolftheiss.com

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb

vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku