

8. 4. 2016

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

Zajišťovací převod práva v novém občanském zákoníku

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník vzbuzoval, vzbuzuje a i do budoucna pravděpodobně vzbuzovat bude mezi širokou laickou i odbornou veřejností vášnivě diskuze týkající se jeho kvality (či nekvality). Nad touto nemám v úmyslu jakkoliv polemizovat, kdy se chci v rámci tohoto článku zabývat pouze institutem, jehož novou podobu v právním řádu shledávám za kvalitní a pro praxi přínosnou. Tímto je (jak již ostatně sám název článku napovídá) zajišťovací převod práva.



JUDr. Vojtěch Mihalík
advokát

Pojmově se na daném institutu cokoliv nezměnilo, tento nadále slouží k zajištění dluhu (dříve závazku). Jeho praktická uplatnitelnost však dle mého názoru v novém občanském zákoníku oproti zákonu č. [40/1964](#) Sb. (řekněme „starý“ občanský zákoník) zcela jistě vzrostla a jelikož tento institut shledávám velkým pozitivem nové právní úpravy, chci jej prostřednictvím tohoto článku přiblížit, seznámit čtenáře s rozdíly a novinkami a alespoň trochu tak dopomoci k rozšíření tohoto užitečného a v praxi velmi využitelného institutu.

Principem zajišťovacího převodu práva je (jak název tohoto institutu sám sděluje) smluvní a dočasný převod práv dlužníka na věřitele, a to k zajištění dluhu věřitele za dlužníkem po dobu existence tohoto dluhu. Pochopitelně se tedy musí jednat o právo převoditelné - tedy majetkové. Pokud v průběhu tohoto vztahu k zániku dluhu dojde, právo osoby poskytující zajištění má být obnoveno či na ni zpětně převedeno.

Starý občanský zákoník si při regulaci tohoto institutu vystačil s celkem jedním paragrafem (§ 563) o dvou odstavcích, kdy v tom prvním zakotvoval existenci zajišťovacího převodu (*Splnění závazku může být zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele.*) a ve druhém pak stanovoval obligatorní písemnou formu smlouvy, která předmětné zajištění zakládala (samostatně pak bylo řešeno postoupení pohledávky v § 554 zákona č. [40/1964](#) Sb.). Jednalo se o dosti stručnou úpravu, kterou tak dotvářela soudní praxe, přičemž tato z důvodu zamezení zneužitelnosti tohoto institutu přistoupila k jeho značné formalizaci a omezením, což vedlo k ochraně dlužníků na úkor věřitelů, což tento způsob zajištění např. oproti zástavnímu právu značně znevýhodňovalo. Ostatní zajišťovací

instituty (právě zástavní právo, ale i ručení, vystavení směnky, smluvní pokuta) byly daleko snáze a rychleji zřiditelné, kdy u zajišťovacího převodu práva bylo s ohledem na jeho složitost třeba přeci jen odbornějších znalostí.

Pro výše uvedenou absenci podrobnější právní úpravy vyvstal první problém - tedy zda-li se jednalo o převod s rozvazovací podmínkou, kterou je splnění zajištěného dluhu, a že jeho splněním se původní stav obnoví či zda je i přes splnění zajištěného dluhu třeba provést zpětný převod a uvedený zánik dluhu tak k obnovení původní stavu nepostačí. Judikatura jednoznačně preferovala převod s rozvazovací podmínkou splnění zajišťovaného dluhu, byť tedy i v rozhodnutí Nejvyššího soudu se objevovaly názory o nutnosti provedení zpětného převodu (např. rozsudek ze dne 21.6.2000, sp. zn. 25 Cdo 915/98). Na tomto místě je třeba zmínit zejm. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.10.2008 (vydáno v řízení vedeném pod sp. zn. 31 Odo 495/2006), kterým byla kromě rozvazovací podmínky, kterou je ujednání o zajištění nadáno i bez výslovné zmínky, vyslovena nepřipustnost fiduciárního převodu práva (tedy že je třeba právního úkonu ke zpětnému převodu práva, kdy toto se bez dalšího neobnoví po splnění zajištěného dluhu, přičemž dlužník bude mít k dispozici pouze právo dožadovat se zpětného převodu vlastnictví).

Druhý sporný moment pak vznikl za situace, kdy zajištěný závazek splněn nebyl. V otázce vypořádání vzájemných vztahů po splnění zajištěného dluhu se uplatní názor, že *smlouva o zajišťovacím převodu práva, která neobsahuje ujednání o tom, jak se smluvní strany vypořádají v případě, že dlužník zajištěnou pohledávku věřiteli řádně a včas neuhradí, je absolutně neplatná. Totéž platí, obsahuje-li uvedená smlouva v dotčeném směru pouze ujednání, podle kterého se věřitel při prodlení dlužníka s úhradou zajištěné pohledávky bez dalšího (nebo na základě jednostranného úkonu věřitele) stane trvalým vlastníkem převedeného majetku při současném zániku zajištěné pohledávky* (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.10.2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006). Nejvyšší soud také podal návod, jakým způsobem má věřitel postupovat, aby se své pohledávky v případě jejího dobrovolného nesplnění domohl. Konkrétně byly v rozhodnutí Nejvyššího soudu zmíněny uzavření kupní smlouvy a prodej převedeného majetku.

V případě kupní smlouvy měla být splatnost kupní cena vázána na splatnost zajištěné pohledávky. Pokud by zajištěná pohledávka byla dlužníkem splněna, nemusel věřitel platit kupní cenu, neboť kupní smlouva tímto pozbyla své účinnosti. Pokud však ke splnění dluhu nedošlo, vzájemné pohledávky (zajištěná a na zaplacení kupní ceny) mohly být započteny, následkem čehož došlo k naplnění smyslu a účelu zajišťovacího převodu práva. Uvedené však při dostatečném nezajištění smluvních vztahů sebou neslo značné riziko pro věřitele, neboť při splacení většiny ze zajištěné pohledávky, věřitel po provedení zápočtu na minimální dluh po splatnosti musel většinu kupní ceny dlužníkovi uhradit.

Druhým řešením bylo ujednání o právu věřitele převedený majetek na základě konkrétního ujednání s dlužníkem zpeněžit (např. prostřednictvím dražby), kdy se samozřejmě případný přebytek zpeněžení (tzv. hyperocha) musel dlužníkovi vydat. Zde pak problém mohl vzniknout v případě, že dlužník svůj dluh uhradil s prodlením - zejm. tedy bylo třeba řešit, jakým způsobem bude naloženo s vlastnickým právem věřitele, příp. s náklady vynaloženými na nerealizované zpeněžení převedeného majetku.

Konečně je také třeba zmínit, že Nejvyšší soud dospěl k závěru, že jistotu k zajištění může poskytnout výlučně dlužník, avšak nikoliv třetí osoba (např. rozsudek ze dne 18.1.2001, sp. zn. 21 Cdo 2535/99).

Za účinnosti starého občanského zákoníku tak judikatura zdárně vyřešila otázku rozvazovací podmínky spočívající ve splnění dluhu při sjednání zajišťovacího převodu práva a zákaz fiduciárního

převodu práva, otázka naložení s převedenými právy při nesplnění zajištěného dluhu byla dle mého názoru řešena dosti komplikovaně a zbytečně zhoršovala praktickou uplatnitelnost tohoto institutu.

Oproti dřívější úpravě se autoři nového občanského zákoníku poměrně rozepsali (daný institut zabírá hned pět paragrafů - § 2040 až § 2044) a dříve použitelnou judikaturu poměrně „zneaktualizovali“. Nový občanský zákoník nyní výslovně zakotvil rozvazovací podmínku spočívající ve splnění zajištěného dluhu pro obnovení práv původního nositele práv, která je však podávána jako vyvratitelná domněnka, z čehož vyplývá, že oproti stávající judikatuře je možno sjednat i zpětný převod práva (fiduciární), což v minulosti umožňoval i výše zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.6.2000, sp. zn. 25 Cdo 915/98. Uvedené však není příliš souladné s § 2044 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého se podmíněný převod práva stane při nesplnění zajištěného dluhu nepodmíněným. Otázkou však je, jak by této nepodmíněnosti mohlo být dosaženo, pokud převod dle ujednání vůbec podmíněný být nemusí.

Nesouladně se stávající judikaturou byla výslovně stanovena možnost, aby jistotu poskytla osoba odlišná od dlužníka.

Zajištění převodem práva nemusí být nově učiněno na základě smlouvy uzavřené v písemné formě (pochopitelně s výhradou § 560 občanského zákoníku - *Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*).

Aktuálně jsou i podrobněji řešeny praktické záležitosti tohoto zajišťovacího institutu, kdy se tak např. do veřejného seznamu zapisuje dočasnost převodu a tento také vzniká až samotným zápisem do veřejného seznamu. Pokud dojde ke splnění zajištěného dluhu, musí dojít ze strany věřitele k umožnění dlužníkovi vykovávat jeho práva v předešlém rozsahu a zároveň mu musí být vydán veškerý užitek, a to po započtení účelně vynaložených nákladů. Držitel věci - ať již nový vlastník, či osoba poskytující věc k zajištění - nad věcí vykonávají pouze prostou správu (§ 1405 OZ - *Kdo vykonává prostou správu cizího majetku, činí vše, co je nutné k jeho zachování.*).

Nejdůležitější změnu zákon č. [89/2012](#) Sb. přinesl v otázce naložení s převedenými právy pro případ nesplnění zajištěného dluhu. Uvedené je právě tím místem právní úpravy, kde je dle mého názoru velmi pozitivně měněna dosavadní ustálená soudní praxe, neboť nově není třeba jakýchkoliv dalších úkonů, aby se věřitel stal nepodmíněným držitelem původně pouze podmíněně převedených práv. Nová právní úprava zde fakticky zlegalizovala propadnou zástavu, neboť dle § 2044 odst. 1 občanského zákoníku *není-li zajištěný dluh splněn, stane se převod práva nepodmíněným a dlužník předá věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva.* Uspokojení práv věřitele je tak velice snadné, není třeba jakýchkoliv dalších ujednání a navíc pro dlužníka je tento postup snad dostatečně odstrašujícím, aby svůj dluh řádně a včas splnil. Uvedené však samozřejmě nemůže probíhat bez jakýchkoliv regulí (např. při nesplnění poslední splátky by nejspíše nebylo příliš spravedlivé, pokud by se věřitel stal vlastníkem majetku v nepoměrně vyšší hodnotě). Pokud tedy hodnota jistoty zřejmě převyšuje zajištěnou pohledávku, je rozdíl hodnot věřitel povinen dlužníkovi vydat. Hodnota jistoty i výše dluhu by měla být určena smluvně, neboť v opačném případě je na věřiteli, aby prokázal, že cena jistoty výši dluhu zřejmě nepřevyšuje. Opět je třeba, aby byl sjednán postup pro případ účelového chování dlužníka, který při splatnosti neuhradí pouze malou část dluhu, následkem čehož mu věřitel je povinen zaplatit takřka celou majetkovou hodnotu jistoty.

Na závěr mohu pouze dodat, že byl bych-li já sám věřitelem, chtěl bych, aby dluh mého dlužníka byl zajištěn právě zajišťovacím převodem práva, neboť tento institut v nové právní úpravě považuji za velice přínosný a kvalitní, zájmy věřitele značně ochraňující.

JUDr. Vojtěch Mihalík,
advokát

[JUDr. Vojtěch Mihalík, advokát](#)

J. Palacha 121/8
690 02 Břeclav

Tel.: +420 721 874 100
e-mail: mihalik@akmihalik.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)