

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

Zástavní dlužníci vzkazují: bude nás víc!

Příchod „amerických hypoték“ do české kotliny rozšíří počet zástavních smluv uzavřených mezi věřitelem a dlužníkem. S rostoucím počtem těchto vztahů se logicky zvýší i počet delikventních případů, ve kterých budou banky realizovat svoje zajištění prostřednictvím zástavního práva. Vědí zástavní dlužníci, co mohou v průběhu trvání smlouvy se zástavou dělat?

Zatím spojujeme zajištění úvěru **nemovitostí** především s hypotečními úvěry. V určitých případech se s takovým způsobem zajištění můžeme setkat i u **stavebního spoření** a ve výjimečných případech i u spotřebitelských úvěrů. V případě stavebního spoření jde pouze o nepatrný zlomek z poskytovaných úvěrů a týká se pouze vysokých částek.

Změnu v tomto zaběhnutém režimu by měly přinést již jednou zmíněné americké hypotéky. Jde v podstatě o neúčelové úvěry zajištěné **zástavním právem** k nemovitosti. Zásadní rozdíl tohoto produktu oproti běžným hypotékám je odlišné pojetí účelovosti úvěrem získaných prostředků. Zatímco klasická hypotéka může být použita pouze na financování investice do bydlení, tak „americkou hypotéku“ může dlužník použít na cokoli.

	Jak levně přijít k nemovitosti? Vydražte si svoji nemovitost. Více ZDE .
---	--

Pro dlužníka by tento produkt měl přinést v porovnání se současnými neúčelovými spotřebitelskými úvěry především nižší úrokové sazby, neboť banka si prostřednictvím nemovité zástavy vinkulované v její prospěch sníží riziko ztrátového obchodu. S rozvíjejícím se stylem života na dluh a nástupem tohoto produktu se rozroste i počet dlužníků, jejichž nemovitost bude podléhat zástavní smlouvě. Pojďme se zaměřit na způsob povoleného a nepovoleného nakládání dlužníka se zastavenou nemovitostí.

Zástavní dlužník se musí zdržet jednání vedoucího k poklesu hodnoty zástavy

Představme si tedy klienta, který si od banky půjčí na něco a jako zástavu použije nemovitost evidovanou v **katastru nemovitostí**. Může jít v podstatě o nemovitost, kterou využívá k bydlení nebo o nějakou další nemovitost využívanou k rekreaci či jinému účelu.

Podmínkou k vytvoření zástavního práva je sepsání zástavní smlouvy a doručení této smlouvy společně s návrhem na vklad zástavního práva ve prospěch věřitele na příslušný katastrální úřad. Ten návrh přezkoumá a v případě, že nemá žádné vady provede k předmětné nemovitosti zápis zástavního práva. Je otázkou, zda věřitel bude ochoten uvolnit část či celou hodnotu úvěru pouze na základě podání návrhu či bude čekat až na jeho zápis, avšak z hlediska výčtu možností dlužníka nakládání s nemovitostí toto není podstatné.



Občanský zákoník (konkrétně v paragrafu 163) stanoví, že zástavní dlužník je povinen se zdržet všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele. Jde tedy zejména o jednání směřující k poklesu hodnoty zástavy. Pokud by zástavní věřitel zjistil, že **zajištění** pohledávky není dostatečné, pak je dlužník povinen pohledávku zajistit odpovídajícím navýšením. Zákon tedy vymezuje povinnosti zástavního dlužníka ve velmi obecné rovině a pokud neobsahuje zástavní smlouva nějaká zvláštní ustanovení upravující nakládání se zástavou po dobu trvání zástavního vztahu, má věřitel v tomto ohledu víceméně volné ruce.

Zastavenou nemovitost lze zastavit za více pohledávek

Před podepsáním zástavní smlouvy by si měl dlužník ověřit, že smlouva neobsahuje doložku zabráňující zastavení předmětné nemovitosti za další pohledávky jinému věřiteli. Jde o institut zastavení nemovitosti v takzvaném pořadí. První zapsané zástavní právo je takzvaným zástavním právem v prvním pořadí, druhé zástavním právem v druhém pořadí atd. Pokud není pohledávka zajištěná zástavním právem plněna včas, pak mají zástavní věřitelé právo na její uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Zajištěné pohledávky se ovšem uspokojují v pořadí určeném podle doby vzniku zástavních práv. Právě proto je z pohledu věřitelů rozhodující, na jakém pořadí jsou u příslušné zástavy evidováni a nejlepší je být věřitelem v prvním pořadí. Právě z tohoto důvodu banky požadují, aby zastavená nemovitost byla „čistá“, tedy bez zástavních práv. Zároveň má zástavní dlužník právo **zástavu** kdykoli vyplatit.

Zástavní dlužník může zastavenou nemovitost i pronajmout, často jde o účelovou spekulaci



Pronajmutí zastavené nemovitosti (samozřejmě pokud to zástavní smlouva výslovně nezakazuje) není považováno za jednání vedoucí ke snížení hodnoty zástavy, a tudíž je možné. Představme si ovšem situaci, kdy zástavní dlužník předmětnou nemovitost pronajme třetí osobě k bydlení a učiní tak na smluvní dobu deseti let. Zástavní dlužník z jakéhokoli důvodu přestane platit věřiteli, který se po několika marných pokusech o smírné vyřešení problému rozhodne zpeněžit svoji pohledávku v nedobrovolné dražbě.

Uzavřená nájemní smlouva sice nezabrání vlastní dražbě předmětné nemovitosti, avšak vydražitel **nemovitosti** bude povinen převzít probíhající smluvní vztah. Je logické, že o nemovitost zatíženou takovým břemenem nebude mít nikdo zájem a nedobrovolná dražba buď skončí úplným fiaskem nebo bude její výnos příliš nízký. Tento příklad by rozhodně neměl navádět zástavní dlužníky k podobně nekalým praktikám. Jde spíše o více či méně absurdní zneužití formy vztahu mezi zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem. Smyslem výše uvedených vět je zdůraznění širokého spektra způsobů nakládání se zastavenou nemovitostí.

Máte strach, že o zastavenou nemovitost za hypotéku přijdete? Odradila vás povinnost

zastavit nemovitost od hypoték? Myslíte si, že americké hypotéky přinesou více delikventních případů než hypotéky klasické? Těšíme se na vaše názory.

Vladimír Zdražil (Fincentrum)

Zdroj: www.fincentrum.cz

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