

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

## Zpeněžení majetku v insolvenční a problematika výmazu zástavního práva

Dle výslovného ustanovení § 167 odst. 4 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InsZ“) zpeněžením věci v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele. To platí jak pro konkurs, tak pro oddlužení i pro reorganizaci. Při výkonu své praxe jsme zjistili, že výklad tohoto zdánlivě jasného ustanovení dělá v kombinaci se změnami, které přinesla rekonstrukce soukromého práva, konkrétně zákon č. [256/2013](#) Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (dále jen „KatZ“ nebo „katastrální zákon“), v bankovní praxi nemalé problémy, a to i téměř dva roky od účinnosti těchto změn.



Za účinnosti předchozího katastrálního zákona (zákon č. [344/1992](#) Sb.) a prováděcích vyhlášek k němu platilo, že záznamem se do katastru nemovitostí zapisovaly právní vztahy k nemovitostem na základě listin, které podle zvláštních právních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Za listinu, která potvrzuje právní vztahy, se považovala mj. listina, o které zvláštní právní předpis stanovil, že potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy. Takovým zvláštním právním předpisem je i InsZ, konkrétně jeho § 167 odst. 4, a listinou, na jejímž základě bylo možné provést výmaz zástavního práva záznamem, byla za účinnosti zákona č. [344/1992](#) Sb. smlouva o zpeněžení věci nebo jiné majetkové hodnoty (typicky smlouva kupní) z majetkové podstaty.

### Výmaz zástavního práva vkladem

Od účinnosti KatZ je však i ve výše uvedeném případě nutné iniciovat standardní vkladové řízení. Podle § 13 KatZ je účastníkem vkladového řízení ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. **Účastníkem vkladového řízení, jehož cílem je výmaz zástavního práva, jež na základě § 167 odst. 4 InsZ zaniklo, tak není insolvenční správce**, který při zpeněžení zajištěného majetku jednal dle § 40 InsZ sice svým jménem, avšak na účet insolvenčního dlužníka, a zpeněžením a navazujícím zánikem zástavního práva tak nedošlo ke vzniku, změně, rozšíření, zániku ani omezení práva insolvenčního správce jako nutné podmínky účastenství ve vkladovém řízení.

Nelogické tak jsou požadavky (některé jsou dokonce i právně nemožné) některých pracovníků tuzemských bank, kteří jako podmínku poskytnutí hypotečního úvěru subjektu, jež má zájem o koupi nemovité věci z majetkové podstaty dlužníka, kladou povinnost insolvenčního správce „zajistit“ výmaz „starých zástavních práv“, příp. jako podmínku pro výplatu kupní ceny ve prospěch majetkové

podstaty kladou, že insolvenční správce „podá na katastr oznámení“ o zániku zástavních a jiných práv zpeněžením zástavy (čímž dle mylného názoru předmětných bank dojde k výmazu veškerých omezení), a podobně. V dispozici insolvenčního správce výše uvedené není, nicméně jeho povinností je dle § 167 odst. 5 InsZ vystavení tzv. kvittance – potvrzení o zániku zástavního práva, které pak nabyvatel vlastnického práva ke zpeněžené věci použije jako přílohu podání na katastr nemovitostí.

## **Zřízení a zápis zástavního práva ve prospěch financující banky**

Stejně jako insolvenční správce není s to ovlivnit výmaz „starých“ zástavních práv, nemůže v konkursu ani garantovat zápis „nového“ zástavního práva, nebo zástavní právo dokonce sám zřizovat, což je další rozporuplný požadavek ze strany některých úvěrujících bank, se kterým jsme se též nejednou setkali. **Insolvenční správce nemůže zřídit zástavní právo ke zpeněžované věci** přinejmenším z následujících zásadních důvodů. Kromě zvláštního případu úvěrového financování podle § 41 InsZ není možné v průběhu insolvenčního řízení získat právo na uspokojení ze zajištění, když podle § 248 odst. 2 InsZ platí, že práva na uspokojení ze zajištění, která se týkají majetkové podstaty a která dlužníkovi věřitelé získali poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se stávají neúčinnými. I kdyby InsZ výslovně nestanovil, že takto zřízené zástavní právo je neúčinné, na postavení „potenciálního zástavního věřitele“ by se mnoho nezměnilo, když (jak je podrobně popsáno výše) zástavní právo zřízené insolvenčním správcem ještě před okamžikem zpeněžení by „obratem“ zpeněžením zástavy ze zákona zaniklo.

Zpeněžení majetku má účinky nejen na existenci a zánik zástavních a jiných práv, ale mj. i na samotné dispoziční oprávnění insolvenčního správce, které zpeněžením věci zaniká, čímž je vyloučena možnost, aby insolvenční správce zatížil ve prospěch financující banky zpeněžovaný majetek až „po zpeněžení“ (a tím vyloučil dopady ust. § 167 a § 248 InsZ). Poté, kdy insolvenční správce věc zpeněží, tj. převede vlastnické právo, nemůže s ní jakkoliv nakládat, tím spíše ji nemůže zatěžovat zástavním právem. Přesto se v praxi setkáváme s požadavky bank, které nezřídka vyžadují, aby s nimi insolvenční správce před čerpáním nabyvatelova hypotečního úvěru uzavřel smlouvu o zřízení zástavního práva, event. budoucího zástavního práva a po sdělení, že toto není z výše uvedených důvodů možné, banka případ uzavře se záporným stanoviskem, že není-li insolvenční správce „připraven“ podepsat smlouvu o zřízení (budoucího) zástavního práva, pak takový prodej není možné financovat. Dle nám dostupných informací existují insolvenční správci, kteří na tyto požadavky bank reagují kladně a v rozporu s InsZ „zřizují“ ve prospěch českých bank neexistující či neúčinná zástavní práva.

Postup pracovníků některých bank při financování koupě v rámci insolvenčního řízení je tak ke škodě nejen zájemcům o jejich hypoteční produkty, ale samotné banky se tak připravují o obchodní příležitosti a zároveň kladením právně nemožných podmínek banky riskují, že splní-li některý insolvenční správce tyto kvazipodmínky, nebude jejich úvěrová pohledávka z výše uvedených důvodů zajištěna. Zajištění dobytosti úvěrových pohledávek, zajištění výmazu „starého“ zástavního práva a zajištění zápisu „nového“ zástavního práva financující banky lze uspokojivě dosáhnout za pomoci jiných právních mechanismů, které však nejsou předmětem tohoto článku.

## **Uvolněná zástava a záměna zástavního práva**

V souvislosti s danou problematikou, kdy zástavní právo sice při prodeji v insolvenční věci zaniká zpeněžením věci, ale jeho výmaz není v dispozici insolvenčního správce, nýbrž nabyvatele věci a „bývalého“ zástavního věřitele, upozorňujeme i na související téma tzv. „uvolněné zástavy“. Ustanovení § 1380 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, stanoví, že uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva a není-li ve veřejném seznamu zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a **vlastník věci může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem**, který nepřevyšuje původní dluh. S účinností od 1. 1. 2014 tak může být bez výmazu

„starého“ zástavního práva se stejným pořadím zapsáno „nové“ zástavní právo pro jiný dluh, kdy v katastru nemovitostí dojde pouze ke změně údajů o zajištěném dluhu a nově zapsaný zástavní věřitel vstupuje, jak výše uvedeno, do pořadí, které měl věřitel předchozí. Zde lze všem subjektům, které poskytují financování zajištěné zástavním právem, doporučit, aby ve své smluvní dokumentaci používali zákaz spojení zástavního práva s výhodnějším pořadím s novým dluhem v případě uvolnění zástavního práva, popř. aby si smluvně zajistili spojení uvolněného zástavního práva se svojí pohledávkou.

## **Závěr**

Je s podivem, že téměř dva roky od účinnosti jak KatZ, tak tzv. revizní novely InsZ (jejímž cílem bylo mj. sjednotit postup při výmazu zajišťovacích práv po zpeněžení majetku z majtkové podstaty dlužníka v úpadku) dělá tato problematika v bankovní praxi problémy. Ve stručnosti shrnujeme, že insolvenční správce není a nemůže být účastníkem vkladového řízení, jehož předmětem je výmaz zástavního práva k věci, jež insolvenční správce v insolvenčním řízení zpeněžil. Stejně tak insolvenční správce nemůže ke zpeněžované věci účinně zřídit zástavní právo ve prospěch financujícího banky. Přesto není na místě zdrženlivý až odmítavý postoj některých tuzemských bank k financování koupě z insolvence, když existují právní nástroje, kterými lze jejich postavení řádně zajistit.



**Mgr. Ing. Jan Vavřina,**  
advokát a partner



**Mgr. Aleš Hradil,**  
advokátní koncipient

[DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Archa  
Na Poříčí 1046/24  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 774 000

Fax.: +420 221 774 555

e-mail: [office@dunovska.cz](mailto:office@dunovska.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Přičitatelnost jednání třetích osob dlužníkovi pro účely posouzení neúčinnosti: ano nebo ne?](#)
- [Srážka za prodej v insolvenci při ocenění majetkové podstaty](#)
- [Smlouvy o vzájemném plnění v insolvenci – judikaturní závěry](#)
- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)