



EBOOK

ZAJIŠŤOVACÍ PŘEVOD PRÁVA





eBook ZAJIŠŤOVACÍ PŘEVOD PRÁVA ©

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 8.4.2021.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autora, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



1. OTAZNÍKY NAMÍSTO ÚVODU

Patrně s žádným jiným právním institutem se nepojí tolik otazníků či rozdílných právních názorů (právních autorit či orgánů – PČR, KN, soudů apod.) jako právě s tímto. Tyto pohledy se sice dále vyvíjí, ale pořád zůstává silná skupina (obvykle) starších, která na něj hledí se značnou nelibostí a nedůvěrou.

Možná či právě proto je v praxi spíše využíván subjekty predátorského typu (v minulosti u nebankovních půjček fyzickým osobám, dnes více u obchodů B2B více rizikové úvěrové či jiné způsoby financování či kapitálového vstupu) s heslem: „*lepší jeden soudně prohraný případ, než deset bez efektivního zajištění*“, kdežto konzervativnější subjekty dávají přednost „právně více probádanému“ zástavnímu právu (typicky bankovní subjekty apod.).

Dokonce existovaly (a stále existují) právní názory, které zajišťovací převod označovaly za kvazizástavní právo, obcházení zákona apod.

2. PRÁVNÍ ÚPRAVA

Víte, v kolika paragrafech byl/je zajišťovací převod práva upraven? Ve „starém OZ“ byl v § 553, v „novém ObčZ“ je v §§ 2040-2044, tj. nyní máme čtyřnásobně podrobnější právní úpravu. Tento právní institut je upravován i v dalších předpisech - tímto způsobem měly být odstraněny některé negativní „nálepky“, které s ním byly dříve spojovány.

Na druhou stranu mnoho pamětníků uvádí, že tento institut se dostal do OZ „omylem“ z MPS, v našem právním řádu nemá co dělat, a tudíž by ho vypustili nejen z OZ, ale i ze současné úpravy.

V jakých právních předpisech se tedy můžete s tímto institutem setkat?

- **Zákon č. 99/1963 Sb.**, v platném znění, **o.s.ř.**
část šestá – výkon rozhodnutí (sopsis a prodej věci)
- **Zákon č. 87/1995 Sb.**, v platném znění, o spořitelních a úvěrových družstev, **o kampaňkách**
§3 odst. 3) hovoří o majetku nabytém v souvislosti se zajišťovacím převodem práva
- **Zákona č. 119/2001 Sb.**, v platném znění, pravidla pro **souběh výkonů rozhodnutí**
§ 12/2 pořadí pohledávky, která byla zajištěna zajišťovacím převodem práva
- **Zákon č. 182/2006 Sb.**, v platném znění, **Insolvenční zákon**
§2 písm. g) zajištěný věřitel



- **Zákon č. 184/2006 Sb.**, v platném znění, **Vyvlastňovací zákon**
§2 písm. b) Vyvlastňovaný ... je nejen vlastník nemovitosti (dočasný – Věřitel či Příjemce jistoty), ale také Povinný ze zajišťovacího práva (tedy Dlužník či Poskytovatel jistoty).
- **Zákon č. 280/2009 Sb.**, v platném znění, **Daňový řád**
§195/2 písm. i) dražba a výzva k uplatnění zajištěných pohledávek
§ 197 a 232) obdobně
- **Zákon č. 408/2010 Sb.**, v platném znění, o **Finančním zajištění**
zde je užití zajišťovacího převodu možné (a běžné), a to vedle zástavního práva.

Nás ale bude nejvíce zajímat:

- **Zákon č. 256/2013 Sb.**, v platném znění, **(nový) Katastrální zákon (NKZ)**
§ 23 K nemovitosti se запиše *Poznámka* o:
odstavec 2) písm. f) **o dočasné** povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu
- **Prováděcí vyhláška č. 357/2013 Sb.**, v platném znění, **(nová) Katastrální vyhláška (NKV)**
§ 72 Zápis této poznámky dočasnosti
§73 Výmaz této poznámky dočasnosti
- **Zákon č. 257/2016 Sb.**, v platném znění, o **Spotřebitelském úvěru**
Spotřebitelský úvěr na bydlení lze zajistit toliko zástavním právem. Pokud by bylo na totéž sjednán zajišťovací převod práva, jednalo by se o zdánlivé právní jednání (§§ 551 a násl. ObčZ; nepřihlíží se k němu – časově neomezené, ex tunc, z úřední povinnosti, z nuly sice nevzniká odpovědnost, ale je zde předkontrakční odpovědnost + škoda z ní.
- A konečně **Zákon č. 89/2012 Sb.**, **Občanský zákoník**, v platném znění (dále jen ObčZ):

§ 2040

(1) Smlouvou o zajišťovacím převodu práva **zajišťuje dlužník nebo třetí osoba** dluh tím, že věřiteli **dočasně převede své právo**.

(2) **Má se za to**, že zajišťovací převod práva je převodem **s rozvazovací podmínkou**, že dluh bude splněn.

§ 2041

Týká-li se zajišťovací převod práva **věci zapsané ve veřejném seznamu**, vzniká zajištění **zápisem** do tohoto seznamu; do veřejného seznamu se **zapiše i dočasná povaha** zajišťovacího převodu práva.



Vybraná judikatura k přechodu této závady: NS 21 Cdo 3766/2010, 21 Cdo 4979/2015

Důsledek: pokud Dlužník splnění řádně svůj dluh, jeho (či Poskytovatele jistoty) vlastnické právo se obnoví; rozvazovací podmínka se úspěšně aktivuje i u tohoto nového nabyvatele. Tedy shodně jako u zástavního práva na nemovité věci, kdy tuto zástavu – nemovitost mohou dále zcizit, neboť zástavní práva, jako věcné práva vázane právě na nemovitosti a nikoliv osobě vlastníka. Pozor na § 1888 (převzetí dluhu) odst. 2) pokud se převádí nemovitost zapsaná v KN, na které vázane zástavní práva, **má se za to**, že přešel i dluh zajištěný zástavou (*a tento dluh může být vyšší, než zástava*).

b) Fiduciární zajišťovací převod, tj. bez užití „automatické“ rozvazovací podmínky.

Na tuto třetí osobu žádná závady či povinnost vůči Dlužníkovi či Poskytovateli jistoty nepřejde a není jí tedy nikterak vázán.

Jeden právní názor hovoří o tom, že tak tomu bude i v situaci, kdy tato třetí osoba o tomto převodu věděla, a to i v případě, že je zapsána Poznámka v KN či jiném veřejném seznamu. Tato Poznámka je pak vykládána jen jako pouhopouhá informace o obligačním omezení dočasněho vlastníka, a nikoliv jako informace o závadě. Na podporu tohoto právního názoru se odkazuje do právní historie: bude-li fiduciant zklamán, nemůže to namítat třetí osobě, ale jen a jen fiduciáři, a po něm požadovat náhradu škody. Povinnost ke zpětnému převodu tak zůstává pouze na původních účastnících (Dlužník – Věřitel) a neprechází na nového nabyvatele *p.a. porušení obligačního předkupního práva*.

Druhý právní názor toto zpochybňuje, zvláště za situace, kdy je tato Poznámka o dočasnosti v KN zapsána či o ní ona třetí osoba ví i jinak.

Praktický tip - řešení: Zákaz zcizení a zatížení

Každopádně z pohledu Dlužníka, resp. Poskytovatele Jistoty je výhodné, pokud tedy vůbec s konstrukcí fiduciárního převodu souhlasí (*ale znáte to, koho chleba jíš, tako píseň zpívej*), tak k němu využít „airbag“ - institut Zákazu zcizení a zatížení (§ 1761 – do doby zpětného převodu, účel hodný ochrany je zde splněn) a postupovat p.a. jako u Zástavního práva, kdy se tohoto „doprovodného právního institutu“ běžně užívá.

§ 1761

Zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako **věcné právo**. Takový zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou **určitou a přiměřenou dobu** v takovém **zájmu strany, který je hodný právní ochrany**.

Zákaz zatížení se s výhodou využije i pro případné zatížení Jistoty Věřitelem, resp. Příjemcem Jistoty. Jen pro zajímavost, rozdílnost právních názorů se projevuje i v případech, kdy Věřitel zatížil (zástavním právem) Jistotu **před** splatností závazku Dlužníka.



Prof. Eliáš: Osnova ObčZ sleduje úpravou zajišťovacího převodu práva funkční doplnění systému právních nástrojů nabízejících věřiteli jistotu, že dluh bude splněn. **Je to institut, který má své přednosti i rizika, ostatně jako každý jiný právní institut.** Budou-li strany zvažovat, zda využít zajišťovací převod práva, je především na nich, aby zhodnotily, nakolik bude vyhovovat jejich potřebám a zájmům, jak využít prostor k jeho smluvní konkretizaci a nakolik jim bude vyhovovat víc než jiné zajišťovací instituty.

JUDr. Pelikán, 2013: Tento institut historicky předcházel zástavnímu právu a má s ním mnoho společného (co do smyslu a účelu), původně měl překonat nevýhody práva zástavního (kde právní řády znaly u movité věci pouze ruční zástavu – *dlužník převedl „jenom“ vlastnictví, ale věc dále užíval*) pro ČR bych to viděl, když nebylo možné u zástavy nemovitosti omezit zcizení a zatížení (*názor autora*). Obecně bývá postupováno obdobně jako u zástavy, a to zejména k pravidlu Publicity – jakožto důležitého prvku ochrany třetích věřitelů, kteří by se o tom jinak nedozvěděli, čímž by mohl vzniknout klamný dojem solventnosti dlužníka. V Francii je možné propadné zajištění, ale 2 pojistky jsou v tom, že správce fiducie musí být advokát nebo finanční instituce a hodnota musí být určena znalcem. V Československu to nebylo o tom, jak poskytnout zástavu bez zbavení držby, ale jak se vyhnout zákazu o propadné zástavě – bližší praktické podmínky vymezil NS ČR 31 Odo 495/2006: *převod s rozvazovací podmínkou, nelze fiduciární převod, musí být předem stanoveno vypořádání KC při neúhradě od dlužníka, věřitel může zpeněžit, ale musí vydat hyperochu a stanovit postup pro pozdní úhradu, v konkurzu se zapíše do majetkové podstaty a stane se zajištěným věřitelem*, tj. sml. s odkládací podmínkou k okamžiku nesplnění zapovídá – zákaz propadné zástavy (*ale ekonomicky jde o totéž*) smlouva, která přímo obsahuje rozvazovací doložku (OK) a kdy splnění závazku vede jen ke vzniku povinnosti věřitele převést zpět na dlužníka (neplatné); přitom lze sjednat zajištění tak, že si ho věřitel (v případě nesplnění dluhu) ponechá za předem určenou cenu. NS vybral myšlenku, že propadnou zástavu (daleko vyšší hodnoty) nelze, ale lze to vyřešit „kupní“ smlouvou s předem určenou cenou a zápočtem dluhu na ni. § 2044/1 ObčZ výslovně umožňuje propadné zajištění a nemusí zde být určená cena - § 2044/2 obvyklá cena jistoty výši zajištěného dluhu zřejmě (*10% důvodová zpráva*) nepřevyšuje. Přitom v zástavním právu §1315/2 před dospělostí dluhu nelze propadnou zástavu nebo libovolně zpeněžit (a pro B2C a B2b) ani po splatnosti. *Jeho závěr: K čemu je takový institut, když téhož lze dosáhnout o 800§ dále, stejně jako zadržet vodu přehrazením poloviny řeky.*

Tip: Budou-li chtít sjednat propadnou zástavu, zvolím zajišťovací převod práva (*riziko propadné zástavy dobrovolně přijal*); u zástavní smlouvy (ani smluvně) nelze zřídit propadnou zástavu – neplatné ujednání (*nutná zákonná ochrana „slabšího“ dlužníka*).

Aktuální judikatura k tomuto:

Okresní soud ve Zlíně, 36 C 431/2019 z 16.6.2020:

- **Právo původního vlastníka, jenž o své vlastnické právo přišel v důsledku realizace propadné zástavy, požadovat po dobrověrném následném nabyvateli finanční náhradu není dán z titulu bezdůvodného obohacení, ani z jiného právního důvodu.**

NS z 5.12.2006, 33 Odo 188/2005:

- **Ve smlouvě o zajišťovacím převodu vlastnického práva lze vedle rozvazovací podmínky, podle níž splněním zajištěného závazku pomínou účinky smlouvy a vlastnické právo přejde zpět na dlužníka, dohodnout i okamžik, kdy vzniká práva věřitele na uspokojení pohledávky z předmětu převodu.**

- **Taková dohoda není ujednáním o propadné zástavě.**



Vyložení základních pojmů:

„Zajišťovací převod práv byl považován za jeden z druhů zajištění závazků. Typický v důsledku zajištění hlavního vztahu vznikal vztah další – vedlejší občanskoprávní vztah zajišťovací. **Takový vedlejší zajišťovací vztah měl obecně povahu akcesorickou a subsidiární.** Akcesoritu dosavadní teorie dělila na akcesoritu existenční a funkční, přičemž **existenční akcesorita** spočívala v tom, že **vedlejší závazek je existenčně závislý na závazku hlavním** (ač jeho existence nemusela zcela kopírovat existenci závazku hlavního).

Funkční akcesorita byla určena podmíněností obsahu akcesorického závazku obsahem závazku hlavního, tj. **vždy musela směřovat k plnění zajišťovací, uhrazovací či obdobné funkce.**

Subsidiarita vyjadřovala právo a povinnost věřitele, respektive oprávněného ze zajištění, uspokojit se ze zdrojů, které poskytuje zajištění, **teprve tehdy, pokud dlužník nesplní svůj závazek** (srov. např. FIALA, Josef a kol. Občanské právo hmotné. Brno: Masarykova univerzita, 1993, s. 219-221).

1) Akcesorita se nevztahuje k existenci vlastnického práva, to zcela jistě mohlo existovat i před vznikem hlavního vztahu. Vztahuje se ke smluvní (zajišťovací) dispozici s předmětem, který má sloužit jako zajištění

Rozbor Zástavního práva:

Z dosavadní ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu k právní materii zajištění závazku prostřednictvím zástavního práva vyplývalo, že **k platnosti zástavní smlouvy nebylo nutno, aby v ní určená pohledávka, kterou má zástavní právo zajišťovat, skutečně existovala.** Bylo mj. judikováno, že: „Platná je proto zástavní smlouva i tehdy, jestliže zajišťovaná pohledávka zanikla ještě před uzavřením zástavní smlouvy, jestliže zajišťovaná pohledávka, která má vzniknout teprve v budoucnu, ve skutečnosti nevznikne, jestliže se nesplní podmínka, na níže závislý vznik zajišťované pohledávky, apod.“ (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. dubna 2002, sp. zn. [21 Cdo 957/2001](#), na který odkazuje i dovolatelka; obdobně i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. března 2006, sp. zn. [29 Odo 577/2004](#)).

Vyložení rozdílu mezi platností Zástavní smlouvy a vznikem Zástavního práva k nemovitosti:

Dosavadní rozhodovací praxe dále zaujímala právní názor, že **akcesorická povaha zástavního práva znamená, že zástavní právo jako takové platně vznikne na základě platné zástavní smlouvy, pokud platně vznikla také pohledávka, jež má být zajištěna.** **Nevznikne-li taková pohledávka, pak to ovšem „není důvodem neplatnosti zástavní smlouvy; tato okolnost má za následek, že podle zástavní smlouvy – ačkoliv jde o platný právní úkon a, i když, jde-li o nemovitost, bylo podle ní vloženo zástavní právo do katastru nemovitostí – zástavní právo nevznikne.“** (viz již zmíněný rozsudek dovolacího soudu ve věci sp. zn. [21 Cdo 957/2001](#)).

Shrnutí k nezbytnosti obdobného výkladu i pro Zajišťovací převod práva

Jakkoliv výše uvedené závěry se vztahují k dosavadní právní úpravě zajištění závazku prostřednictvím zástavního práva, bude třeba je - pakliže bude vyřešena otázka uzavření předmětné smlouvy (viz poznámky shora) - v dalším řízení zohlednit i pro poměry **nynější**



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Autor obsahové stránky materiálu:

Mgr. Vladimír Syruček
vladimir.syrucek@gmail.com



Věděli jste, že v roce 2021 společně s Vámi slavíme již 25 let od založení Akademie Gaudens?

Děkujeme za důvěru.