

**ZÁSTAVNÍ PRÁVO K NEMOVITOSTEM JAKO PROSTŘEDEK
ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK UPLATŇOVANÝCH V RÁMCI
KONKURSNIHO ŘÍZENÍ**

**SECURITY INTEREST IN IMMOVABLES AS A MEAN OF
SECURITY FOR DEBTS ASSERTED IN BANKRUPTCY
PROCEEDINGS**

ING. JARMILA BOŽOŇOVÁ, ING. DAVID HÜTTER

Abstrakt

Příspěvek se zabývá problematikou uspokojení oddělených věřitelů dle zákona 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, v platném znění, s bližším rozbořem této problematiky v případě, že zástavou je nemovitost. Mimo stávající právní úpravy příspěvek nastiňuje i změny v důsledku účinnosti nového předpisu, tj. zákona 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení. Zástavní právo je často využívaným prostředkem zajištění pohledávek, neboť plní současně zajišťovací i uhrazovací funkci. Jeho další nespornou výhodou je pak i skutečnost, že v případě prohlášení konkursu na dlužnický subjekt výrazně zvyšuje uspokojení takto zajištěného věřitele.

Klíčová slova

Zákon 328/1991 Sb., uspokojení oddělených věřitelů, zástavní právo k nemovitosti, zákon 182/2006 Sb.

Abstract

The contribution deals with the satisfaction of several creditors according the Act No. 328/1991 Coll., on bankruptcy and composition in case that the security is constituted by immovables.

Key words

Act No. 328/1991 Coll., satisfaction of several creditors, mortgage law, Act No. 182/2006 Coll.

Právní úprava konkursního řízení je dosud obsažena v zákoně č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání. Základním předpokladem k prohlášení je úpadek dlužníka, a to buď v důsledku předlužení nebo insolvence. Věřitel pak může podat návrh na prohlášení konkursu, kdy musí uvést okolnosti, které nasvědčují tomu, že je dlužník v úpadku. Při podání návrhu musí existovat minimálně 2 věřitelé se splatnými pohledávkami. Návrh dále musí splňovat obdobné formální náležitosti jako žalobní návrh dle požadavků občanského soudního řádu.

K již prohlášenému konkursu pak věřitel může přihlásit své pohledávky v rámci lhůty určené soudem. Výzva k podání přihlášek je zveřejněna vč. lhůty např. v Obchodním věstníku. V přihlášce věřitel dále uvádí, zda je pohledávka přiznána pravomocným rozhodnutím soudu, rozhodčím nálezem nebo notářským zápisem s doložkou vykonatelnosti, včetně doložení příslušných listin. Je-li pohledávka zajištěna zástavním právem, uvede věřitel i tuto skutečnost, kterou doloží příslušnými podklady. Z hlediska běhu lhůt pro promlčení a zánik práv má přitom přihláška pohledávky stejné účinky, jako by bylo právo uplatněno přímo u soudu.

V případě, že je dlužník v konkursu, nelze předpokládat, že pohledávka bude uspokojena v celé výši. Rozdíl mezi uznanou pohledávkou a uspokojením z konkursní podstaty lze ovšem na základě pravomocného usnesení o zrušení konkursu daňově odepsat.

Zástavní smlouva je upravena v § 552 občanského zákoníku s odkazem na § 152 a následující. Podstatou zástavního práva je zajištění pohledávky pro případ, že odpovídající dluh nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout upokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Předmětem zástavy může být téměř cokoli, ale vždy je nutná písemná (zástavní) smlouva. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.

Zástavní právo tak plní dvojí funkci, a to jak zajišťovací, neboť vede dlužníka ke splnění povinnosti splatit dluh, tak nahrazovací, kdy pro případ, že dlužník závazek nesplní, dává věřiteli možnost uspokojit svou pohledávku z předmětu zástavy.

Instituty zástavní právo a zadržovací právo zajišťující věřiteli zvláštní nárok tvoří specifickou část v průběhu konkursního řízení. Užití těchto institutů je věřitel povinen doložit v přihlášce pohledávky, a to včetně výše pohledávky, na kterou se právo vztahuje. Uspokojení jeho pohledávky resp. její části zajištěné zástavním právem je pak uspokojeno v rámci odděleného uspokojení, a to ze zpeněžení předmětu zástavy. Dle aktuálně účinného zákona o konkursu a vyrovnání je v odděleném uspokojení možné uspokojit pohledávku až do výše 70% z hodnoty zpeněžené zástavy. Případný rozdíl je pak uspokojován jako běžná pohledávka. Opomenutí uvedení těchto skutečností v přihlášce má za následek uspokojení pohledávky v běžném uspokojení. Vzhledem ke skutečnosti, že institut podzástavní právo není uveden v §28 zákona o konkursu a vyrovnání, není možné na jeho základě požadovat oddělené uspokojení. Mimo tyto nejčastější případy se za odděleného věřitele považuje i osoba, jejíž pohledávka je zajištěna:

- Omezením převodu nemovitostí,
- Převodem práva podle § 533 občanského zákoníku,
- Postoupením pohledávky dle § 554 občanského zákoníku.

Významné omezení uvádí § 14 odst. 1 písm. f zákona o konkursu a vyrovnání. Zanikají práva na oddělené uspokojení, která se týkají majetku patřícího do podstaty a věřitelé je získali v posledních dvou měsících před podáním návrhu na prohlášení konkursu anebo po podání tohoto návrhu.

V případě omezení převodu nemovitostí mohlo být toto sjednáno pouze do 31.12.1991, bylo zrušeno zákonem č. 509/1991 Sb. Již sjednaná omezení převodu nemovitosti zůstala v platnosti.

Novou právní úpravou je pak zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, jehož účinnost je od 1.7.2007. Jedním ze způsobů řešení úpadku je konkurs, kde je princip odděleného věřitele zachován, a to jako tzv. zajištěný věřitel (§§ 166 a 167). Výrazným rozdílem je zde zvýšení uspokojení zajištěného věřitele, a to na minimálně 91% (§ 298, není-li se zajištěným věřitelem dohodnuto jinak), což dle našeho názoru jednoznačně odpovídá zamýšlenému účelu institutu, neboť věřitelé učinili veškeré kroky k zajištění pohledávky a není tedy důvod krátit je v jejich oprávněných nárocích z hlediska jakési formy spravedlnosti vůči věřitelům nezajištěným, jak se doposud choval zákon o konkursu a vyrovnání.

Zástavou může být taková majetková hodnota, která je ocenitelná penězi a je volně převoditelná (v občanskoprávním smyslu), jedná se o:

- věci movité a nemovité, jež jsou způsobilé být předmětem vlastnictví, či jejich soubory,
- věci hromadné,
- byty nebo nebytové prostory ve vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb.,
- spoluvlastnické podíly na věcech nebo bytech či nebytových prostorech,
- jiná majetková práva, pokud to jejich povaha připouští,
- pohledávky,
- předměty průmyslového vlastnictví,
- listinné či zaknihované cenné papíry, které jsou převoditelné na jiného,
- obchodní podíly,
- podniky,
- vklady na účtech u peněžních ústavů.

V současné praxi je nejčastějším případem využití zástavního práva jako institutu zlepšujícího postavení věřitele v případě prohlášení konkursu na dlužnický subjekt, a to především pro

zajišťování úvěrů a půjček, kdy v těchto případech výrazně převažuje zástavní právo vázané na nemovitosti. Jedná se o bezpečný způsob zajištění, neboť hodnota nemovitostí je relativně stálá a objektivně zjistitelná. Významnou výhodou je pak i prokazatelnost vlastnictví, a to evidencí v katastru nemovitostí. Zde je vhodné zdůraznit, že případní zástavní věřitelé mají přehled o majetku včetně již zřízených zástavních práv a jejich hodnot. Průlom do tohoto pořadí je pak možný pouze ojediněle, a to zřízením soudcovského zástavního práva k nemovitostem, které je bez ohledu na čas vneseno jako první v pořadí.

U nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí zástavní právo vzniká vkladem, u nemovitostí, jež předmětem evidence nejsou, zástavní právo vzniká zápisem do rejstříku zástav vedeným Notářskou komorou ČR.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že nemovitost jako předmět zástavního práva je častým jevem, jehož výhodnost se projevuje nejen při běžném vymáhání pohledávek, tak i v případě vstupu dlužnického subjektu do konkursu. Zde se projeví jeho vhodnost nejen z hlediska setrvání zajišťovací funkce tohoto nástroje, na rozdíl od jiných zajišťovacích institutů (smluvní pokuta, úrok z prodlení, apod.), které v případě prohlášení konkursu svou zajišťovací funkci ztrácejí, ale i z hlediska výše uspokojení odděleného (zajištěného) věřitele. Z hlediska jistoty věřitele o hodnotové stálosti a vlastnictví předmětu zástavy se pak nemovitost jeví jako optimální volba.

Literatura:

- [1] DRBOHLAV, Josef a POHL, Tomáš. Pohledávky z právního, účetního a daňového pohledu (2., přepracované vydání). Praha: ASPI Publishing, a.s., 2006. 220 s. ISBN 80-7357-162-5.
- [2] KOZEL, Roman. Problémy konkursního řízení a jejich řešení. Praha: LINDE Praha, a.s., 2003. 471 s. ISBN 80-7201-400-5.
- [3] ZÁKONY II/2006. Český Těšín: PORADCE, s.r.o., 2006. 288 s. ISBN 80-7365-151-3. ÚZ č. 556, Konkurs a vyrovnání 2006, insolvence 2007. Ostrava: Jiří Motloch-Sagit, 2006. 207 s. ISBN 80-7208-562-X.
- [4] Giese, E., Dušek, P., Payne-Koubová, J., Dietschová, L. Zajištění závazků v České republice, 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2003. 377 s. ISBN 80-7179-658-1.

