PRÁVNÍ JISTOTA A PROMLČENÁ ZÁSTAVNÍ PRÁVA

LEGAL CERTAINTY AND STATUTE BARRED RIGHTS OF LIEN

JAN LASÁK, LADISLAV VYHNÁNEK
Právnická fakulta Masarykovy univerzity

Abstrakt

Tento příspěvek kriticky hodnotí současnou úpravu promlčení zástavních práv k nemovitosti v českém právu, a to z hlediska principu právní jistoty. Pro kritiku jsou zároveň použity i nástroje ekonomické analýzy práva. Podle názoru autorů je stávající řešení nedokonalé, a to jak ze toretických, tak z praktických důvodů. V závěru jsou pak nabídnuta možná řešení, která s principem právní jistoty i ekonomickými cíli práva korelují, podle názoru autorů, více.

Klíčová slova

Právní jistota, právní stát, promlčení, zástavní právo, katastr nemovitostí, ekonomická analýza práva

Abstract

The text below evaluates current regulation of statute barring right of real estate lien in light of legal certainty principle. At the same time we are using tools of economic analysis of law to foster our critique. In our opinion, the current solution is infelicitous because of various practical and theoretical ramifications. In the end of this contribution we offer possible solutions of current unsatisfactory situations. According to the authors, correlation of these solutions with the legal certainty principle and economic goals of law is greater.

Key words

Legal certainty, rule of law, statute of limitation, right of lien, real estate register, economic analysis of law

Úvod

Uplynutím promlčecí doby se tradičně rozumí stav, kdy se právo stává podmíněným a vázaným na námitku promlčení, která může být v soudním řízení vznesena. V takovém případě nárok jakožto složka práva zaniká. Slovy českého občanského práva v takovém případě nelze domáhané právo přiznat. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále i jen „ObčZ“) v § 100 odst. 2 uvádí, že se *„promlčují veškerá majetková práva kromě práva vlastnického"*. Z textu zákona tedy *a contrario* vyplývá, že promlčení podléhají jiná věcná práva než právo vlastnické, tedy například právo zástavní nebo věcná břemena.

Tento příspěvek je věnován některým problematickým aspektům existence promlčených zástavních práv. Cílem je předložit právní i mimoprávní argumenty, na jejichž základě by dle názoru autorů stálo za úvahu upravit ve světle principu právní jistoty některé důsledky, které jsou s promlčením zástavních práv v dnešních dnech spojeny.

Pojem právní jistoty

Jedním z problematických aspektů současné úpravy je vztah promlčení zástavního práva a principu právní jistoty. Samotný institut promlčení je s principem právní jistoty velmi úzce spjat a je jedním z jeho projevů v pozitivním právu. Úprava promlčení by tedy měla být s principem právní jistoty pokud možno co nejvíce v souladu. V tomto příspěvku se tedy pokusíme kriticky zhodnotit jak stávající, tak navrhovanou úpravu promlčení zástavního práva z hlediska právní jistoty.

Podle čl. 1 Ústavy je Česká republika demokratickým právním státem. Teorie[1] i judikatura Ústavního soudu[2] považují princip právní jistoty za jeden ze základních stavebních kamenů materiálního právního státu ve smyslu čl. 1 Ústavy. Jde o princip velmi obecný, jehož projevy v pozitivním právu jsou nejrůznějšího charakteru. Vedle projevů obecných jako je zákaz retroaktivity či požadavek na určitost právních předpisů, je jím i úprava promlčení. Účelem promlčení je stimulovat věřitele k včasnému vykonání subjektivních občanských práv a tím

[1] Srov. např. *Filip. J*. Ústavní právo České republiky 1. Základní pojmy a instituty. Ústavní základy ČR. 4. doplněné a opravené vydání. Brno: Doplněk, 2003, s. 218 a tam zmíněný odkaz na Klause Sterna.

[2] Z novějších rozhodnutí srovnej *inter alia* nález Ústavního soudu ze dne 8. 6. 2005, sp. zn. II. ÚS 504/04, publikováno ve Sb. n. u. ÚS, svazek č. 37, nález č. 118, s. 511 a n.: *„podle čl. 1 Ústavy je Česká republika svrchovaný, jednotný a demokratický právní stát založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana. Jedním ze základních pilířů právního státu je právní jistota.“*

přispět k naplnění ekonomického smyslu závazkových vztahů, ale i zabránit tomu, aby se dlužníci nacházeli příliš dlouho v nejistotě, zda věřitel právo vykoná či nikoliv. Tím institut promlčení, v souladu s požadavkem právní jistoty, brání existenci dlouhotrvajících občanských subjektivních práv a jim odpovídajících povinností. Jinými slovy, dlužník by neměl žít delší dobu v nejistotě, zda právo bude vykonáno či nikoliv. Tento názor byl v minulosti vysloven i Ústavním soudem ČR.[3]

Na rozdíl od prekluze, kterou je též třeba považovat za projev principu právní jistoty, je však u promlčení rozhodující nejen plynutí času, ale i aktivita dlužníka. Dlužníkovi je tedy poskytnuta námitka promlčení jako účinná možnost jeho ochrany před výše uvedenými negativními dopady dlouhotrvajících občanských subjektivních práv.

Příklad z praxe aneb o čem je vlastně řeč?

Představme si běžnou smlouvou o úvěru uzavřenou v roce 1995 mezi věřitelem a dlužníkem znějící na částku 5 mil. Kč. Uzavřeného smluvního vztahu byla účastna ještě třetí osoba, zástavní dlužník. Ten shora uvedený závazek zajistil téhož roku bytovou jednotkou, evidovanou v katastru nemovitostí, tržně oceněnou na 5 mil. Kč. Na základě zástavní smlouvy následně došlo k zápisu zřízeného zástavního práva do katastru nemovitostí.

Poskytnutý úvěr však splacen nebyl. Věřitel se následně, nedbaje zásady *vigilantibus iura scripta sunt*, opomněl pohledávky z nesplaceného úvěru domáhat. Z toho, že se věřitel své pohledávky náležitým způsobem nedomáhal, vyplývá, že dotčená pohledávka nebyla uspokojena ani z předmětné zástavy. S ohledem na dobu uzavření úvěrové a zástavní smlouvy jsou závazky vyplývající z obou smluv promlčeny. Lépe řečeno, došlo k uplynutí promlčecí doby od okamžiku, kdy práva z nesplaceného úvěru mohla být věřitelem u příslušného orgánu náležitě uplatněna. Nicméně, zástavní právo je i přes tuto skutečnost stále zapsáno v katastru nemovitostí, neboť podle platného práva zástavní právo v důsledku promlčení nezaniklo.

[3] Srov. nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2000, sp. zn. III. ÚS 158/99, publikováno ve Sb. n. u. ÚS, svazek č. 18, nález č. 68, s. 107. Dále srov. např. *Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 321.

Ekonomické a praktické aspekty promlčených zástavních práv

V případě, že pohledávka znějící na 5 mil. Kč vzniklá v roce 1995 nebyla splacena a ani nijak vymáhána, došlo k jejímu promlčení (lépe řečeno došlo k uplynutí promlčecí doby). Stejně tak došlo k promlčení smluvního zástavního práva vzniklého v roce 1995.

V § 100 ObčZ se praví: *„dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo přiznat.“* Tato norma s sebou přináší významné faktory, které ovlivňují racionalitu rozhodování věřitele, zda se má svého práva domáhat, či nikoliv. Věřitelovo dilema se dá převést do podoby řečnické otázky: mám se domáhat svého práva, když vím, že mé právo je promlčené, tedy, že stojím před takřka jistotou, že dlužník (povinný) namítne promlčení? Mám se svého práva za této situace domáhat s vidinou platby za soudní poplatek a případně i platby za zastupování protistrany?

V této souvislosti jsme se dotázali několika advokátů, zda by se výše uvedené promlčené pohledávky domáhali. Všichni se vyjádřili v tom smyslu, že v případě, kdy by si byli vědomi (například z korespondence s protistranou), že protistrana o promlčení pohledávky ví a je připravena tuto námitku při první příležitosti uplatnit, tak by cestu soudního vymáhání nezvolili. Jinými slovy, tím, že došlo k promlčení jak pohledávky, tak zástavního práva, nastává situace, kdy tuto pohledávku nikdo soudný patrně vymáhat nebude, neboť by bylo pošetilé a ekonomickou racionalitu postrádající zaplatit za pohledávku znějící na 5 mil. Kč soudní poplatek ve výši 200.000,- Kč[4] v očekávání takřka ryzí jistoty, že žalovaný při první příležitosti namítne promlčení. Praxe tak v případě, kdy povinný o promlčení svého závazku ví a je připraven se promlčení dovolat, zůstává stát a promlčenou pohledávku nevymáhá.

S ohledem na výše uvedené docházíme k dílčímu závěru, že v důsledku uplynutí promlčecí doby a vznesení námitky promlčení zástavní právo i pohledávka *de facto* zanikla. Nicméně nedošlo k zániku *de iure*, neboť skutečnost promlčení práva není spojována s jeho zánikem. Promlčené zástavní právo, byť *de facto* zaniklé, je tak i nadále evidováno v katastru, jelikož podle platného práva nezaniklo, přičemž chybí zmínka o promlčení zástavního práva váznoucího na předmětné nemovitosti.

[4] Viz § 4 ZoSP ve spojení s položkou 1 poplatků za řízení podle přílohy k tomuto zákonu.

Proto jsme se zároveň obrátili i na několik realitních kanceláří s dotazem, za kolik by mohla být shora uvedená bytová jednotka prodána. V zásadě se nám dostalo takové odpovědi, že v případě, kdy není reálná možnost dohody mezi věřitelem a dlužníkem, respektive zástavním dlužníkem, je taková nemovitost takřka neprodejná. Realitní kanceláře uváděly, že zpravidla není nikdo ochoten koupit nemovitost zatíženou zástavním právem, byť promlčeným, dokud nebude toto zástavní právo z nemovitosti odstraněno a z katastru nemovitostí vymazáno.[5] To však není v případě neexistence dohody mezi věřitelem a dlužníkem možné. Tím, že je promlčené právo i nadále evidováno v katastru nemovitostí, dochází k situaci, kdy je tato nemovitost v případě neexistence rozumné dohody mezi věřitelem na jedné straně a dlužníka a zástavního dlužníka na straně druhé neprodejná, respektive neprodejná za cenu, která by byla stanovena v rámci ocenění.[6] V důsledku takového právního stavu má zástavní dlužník ve vlastnictví nemovitost, kterou nikdo nemůže z titulu dotčeného zástavního práva proti jeho vůli zpeněžit. Vlastník sám však nemůže realizovat její skutečnou hodnotu převodem na jiného.

Tento stav může při současné právní úpravě trvat navždy. Nemovitosti není možné odpovídajícím způsobem zcizit a realizovat tak jejich skutečnou hodnotu. Navíc, počet takových neprodejných nemovitostí může při absenci dohody mezi věřitelem a zástavním dlužníkem pouze narůstat, nikoliv se snižovat.[7]

S ohledem na výše uvedené je evidentní, že zástavní dlužník na stavu *de lege lata* tratí, přestože jde o závazek, který má mít v důsledku promlčení „pouhou“ morální hodnotu. A to i přesto, že moralita by se v tomto případě měla posuzovat spíše ve vztahu mezi věřitelem a dlužníkem z hlavního vztahu založeného smlouvou o úvěru. Dlužník, který úvěr nesplatil, představuje skutečného hříšníka předmětného právního vztahu. Ten však na stavu *de lege lata* netratí nic. Dlužník může s finančními prostředky, které by v morálním smyslu měly být použity na uspokojení pohledávky, volně nakládat, aniž by byl existencí promlčené pohledávky ve svých dispozičních oprávnění jakkoliv omezen. Na druhou stranu zástavní dlužník je fakticky v nakládání s jím vlastněnou nemovitostí omezen, neboť nemůže v odpovídající hodnotě zcizovat svou nemovitost, na níž vázne promlčené zástavní právo. To

[5] Například i z toho důvodu, že na nemovitost zatíženou dle zápisu v katastru nemovitostí zástavním právem, byť promlčeným, není zrovna jednoduché dostat u banky hypotéku.
[6] Znalecký posudek tržně oceňující nemovitost do výpočtu ceny nemovitosti zatížení zástavním právem nezahrnuje a pouze existenci takového práva v textu posudku poznamenává.
[7] Tedy s výjimkou raritních skutečností jako je zánik nemovitosti.

má své důsledky i pro státní rozpočet, který je ochuzen o příjem - daň z převodu nemovitostí, která v našem případě činí 150.000,- Kč.[8]

Věřitel se na druhé straně dostal do situace, kdy jeho právo *de facto* zaniklo. Své pohledávky se nedomáhá, jelikož by takový postup nebyl efektivní a racionální. Je si vědom skutečnosti, že jakmile se jeho věc dostane k soudu, bude okamžitě druhou stranou vznesena námitka promlčení. A pokud již byla vznesena, nastal tím pro věřitele stav, kdy se své pohledávky prostředky právem aprobovanými nedomůže. Návrh, jakožto složka práva vznesením námitky promlčení zanikl. Postavení věřitele je tak kromě morálního závazku dlužníka totožné, jako by jeho právo zaniklo i *de iure*.

Shrneme-li předchozí závěry, zjistíme, že na existenci promlčeného zástavního práva tratí státní pokladna a zástavní dlužník. Na druhou stranu, postavení věřitele je v případě zániku zástavního práva *de facto* stejné, jako by jeho zástavní právo zaniklo *de iure*, a to zejména za situace, kdy zástavní dlužník o promlčení pohledávky zástavního věřitele ví a je připraven při nejbližší příležitosti námitku promlčení vznést. V obou případech se své pohledávky nedomůže. Zápis zástavního práva v katastru nemovitostí tak v tomto případě nijak neprospívá postavení věřitele z promlčeného zástavního práva, ale brání zástavnímu dlužníku plně realizovat své vlastnické právo k zástavě, která pro zápis zástavního práva v katastru nemovitostí ztrácí svou tržní hodnotu. Je zřejmé, že takový stav nemá ekonomické opodstatnění. Právní úprava vztahů souvisejících s vlastnictvím věci by přitom bezesporu měla ekonomickou efektivitu regulovaných právních vztahů reflektovat.[9]

Problematické aspekty současné úpravy z hlediska principu právní jistoty

Je zřejmé, že v případě, který byl právě nastíněn, neplní promlčení své poslání beze zbytku. Pokud jde o samotnou realizaci zástavního práva věřitelem, může dlužník námitku promlčení nakonec úspěšně uplatnit. Avšak tato „procesní“ rovina promlčení není u zástavního práva, jenž je evidováno v katastru nemovitostí, jedinou podstatnou. Zástavní právo v tomto ohledu vykazuje určitá specifika a nemůže být srovnáváno například se závazkovým vztahem, jehož předmětem je poskytnutí úvěru. U takového právního vztahu je účel institutu promlčení beze zbytku naplněn, pokud je u soudu úspěšně uplatněna námitka promlčení. Avšak u zástavního

[8] Zákon č. 58/2004 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
[9] Srov. *Knapp, Ch. L., Crystal, N. M., Prince, H. G.* Problems in Contract Law: cases and materials. 6th edition. New York, Aspen Publishers, 2007, s. 13 – 14.

práva k nemovitosti, které je zapsáno v katastru nemovitostí, je nutno rozlišovat dva aspekty a nikoliv pouze jeden jako v případě klasického závazkového vztahu. Prvním je zmíněné uplatnění námitky promlčení před soudem, v jehož důsledku právo nemůže být přiznáno. Druhým je pak evidence zástavního práva v katastru nemovitostí, jež je na uplatnění námitky promlčení nezávislá.

V našem případě je přitom třeba se zaměřit zejména na druhý aspekt. Zástavní právo v našem případě, byť je promlčené, totiž brání v efektivní realizaci hodnoty nemovitosti, a to z toho důvodu, že nelze dosáhnout jeho výmazu z katastru nemovitostí.

V takovém případě se tedy nacházíme ve značně schizofrenní situaci. Věřitel nemůže své právo úspěšně uplatnit, zatímco dlužník se nachází v jakémsi vakuu, když sice ví, že právo věřitele být uplatněno prakticky nemůže, avšak zástavní právo má pro něj nepříznivé důsledky už z toho důvodu, že je zapsáno v katastru nemovitostí. Zjednodušeně řečeno, pozitiva zmizela, zatímco negativa přetrvávají.

Z toho plyne, že současná úprava promlčení přistupuje k zástavnímu právu evidovanému v katastru nemovitostí stejně jako k závazkovým vztahům, ačkoliv odlišnosti a specifika zástavního práva jsou taková, že odůvodňují jiný přístup.[10] Ve vztahu k zástavnímu právu k nemovitosti tak není naplněn účel promlčení, kterým je zabránit, v souladu s požadavkem právní jistoty, existenci dlouhotrvajících občanských subjektivních práv a jim odpovídajících povinností.

V tomto případě se rozpor prohlubuje tím, že dlouhotrvající subjektivní právo je oslabeno a vytrácí se tak smysl jeho zápisu v katastru nemovitostí. Pokud je v rozporu s požadavkem právní jistoty existence dlouhotrvajících občanských subjektivních práv, musí s ním být v rozporu (*a maiori ad minus*) i existence zápisu práva, které *de facto* zaniklo a ztratilo svůj ekonomický smysl, přičemž zápis tohoto práva má pro dlužníka stále nepříznivé důsledky. Ačkoliv totiž právo věřitele uplatněno být fakticky nemůže, zápis tohoto práva v katastru nemovitostí má pro dlužníka v určitém ohledu tytéž účinky, jako by uplatněno být mohlo.

[10] Od ostatních obligací se věcná práva k věci cizí odlišují právě tím, že jsou to právní vztahy, které jsou nerozlučně spojeny s vlastnictvím věci. Viz *Knapp, V.* Předmět a systém československého socialistického práva občanského. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1959, s. 255.

Návrhy řešení

Ze slepé uličky negativních důsledků existujícího promlčeného zástavního práva proto nabízíme dvě řešení.

První řešení, radikálnější, se opírá o normu zakládající v důsledku promlčení zástavního práva jeho zánik, která byla součástí obecného zákoníku občanského (OZO). V tehdy platném § 1499 OZO nalezneme z hlediska věcných práv k věci cizí zajímavé ustanovení, podle kterého *„když projde čas promlčení, může zavázaný žádati za výmaz svého závazku, zapsaného do veřejných knih, nebo domáhati se prohlášení, že právo dosud přiřknuté oprávněnému a listiny o něm vydané nemají platnosti."*

Obecný zákoník občanský tedy na situace promlčených věcných práv pamatoval. Toto ustanovení plně odpovídá koncepci účinků uplynutí promlčecích lhůt založené na zániku promlčeného věcného práva k věci cizí. Spočívá v možnosti domáhat se na základě žaloby určení, že *„promlčené právo nepozůstává."*[11] Na základě pravomocného rozhodnutí se následně povinný mohl domoci výmazu promlčeného/zaniklého práva z veřejných knih.[12] Podobné řešení nalezneme i v návrhu nového občanského zákoníku.[13] Pokud by došlo k navrhované legislativní úpravě, pak by pro účely zápisového řízení v katastru nemovitostí bylo zapotřebí, aby byla skutečnost existujícího promlčení osvědčena, respektive vyjádřena prostřednictvím určité listiny, například v podobě notářského zápisu nebo deklaratorního soudního rozhodnutí. V otázce promlčení je totiž uplynutí promlčecí doby spojené se vznesenou námitkou promlčení klíčové.

Druhá cesta, kterou by se české občanské právo mohlo ubírat, je vázat zánik promlčeného zástavního práva na vznesení námitky promlčení v soudním či rozhodčím řízení. Takové řešení plně odpovídá zásadě *vigilantibus iura*, neboť námitka promlčení samozřejmě nemusí být v řízení vůbec vznesena. V takovém případě by se věřitel mohl hojit prostřednictvím zpeněžení zástavy. V opačném případě, pokud by došlo ke vznesení námitky promlčení, by se v navrhovaném případě spojil zánik zástavního práva *de facto* se zánikem *de iure*. Zánik

[11] *Rouček, F., Sedláček, J*. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 6, (§§ 1342 až 1502). Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937, s. 540.

[12] K tomu lze opětovně uvést komentář k ABGB od Roučka a Sedláčka, podle kterých se nebylo možno domáhat nazpět zaplaceného promlčeného dluhu (jde o morální závazek, ne o plnění nedluhu), třebaže bylo možné se určovací žalobou domáhat, že zapsané věcné právo „nepozůstává". Srov. ibid.

[13] § 497 návrhu.

zástavního práva by tedy nenastupoval automaticky ze zákona, ale byl by vázán na konstitutivní soudní rozhodnutí, na jehož základě by následně mohlo být promlčené zástavní právo z katastru nemovitostí vymazáno.

Máme za to, že řešení navrhovaná v tomto článku lépe konvenují principu právní jistoty, neboť dovolují naplnit účel promlčení v obou aspektech, které ve vztahu k zástavnímu právu evidovanému v katastru nemovitostí existují, jak při uplatnění námitky promlčení, tak při realizaci hodnoty nemovitosti, k níž bylo zástavní právo zřízeno. Přitom se toto řešení nijak nepříznivě nepodepíše na právním postavení zástavního věřitele, neboť jeho šance právo uplatnit je již nyní prakticky nulová.

Závěr

Lze vyslovit závěr, že stávající úprava promlčení věcných práv k věci cizí a zejména práva zástavního není v mnoha ohledech příliš šťastná. Z toho důvodu je předmětem tohoto příspěvku návrh změny právních důsledků promlčení zástavních práv v tom směru, aby bylo právním následkem promlčení buď automatický zánik zástavního práva nebo možnost vznést námitku promlčení zakládající zánik promlčeného zástavního práva na základě konstitutivního soudního rozhodnutí.

Pro obě řešení hovoří větší soulad s principem právní jistoty, ale i argumenty praktické a ekonomické. Navrhovaná úprava více odpovídá principu právní jistoty. Promlčení představuje jeden z projevů tohoto principu v pozitivním právu a z tohoto důvodu by s ním měla jeho úprava co nejvíce korelovat. Současná úprava zároveň brání realizaci hodnoty majetku, jenž je zatížen zástavním právem, ačkoliv tato situace nepřináší užitek žádné ze stran původního právního vztahu. Pokud právní řešení nevyhovuje ekonomické a sociální realitě a je v rozporu s hospodářským smyslem regulovaných vztahů, je na místě úvaha o změně právní úpravy.

Literatura:

[1] Baudyš, P.: *Vydržení vlastnického práva a jeho záznam do katastru nemovitostí*. Právní rádce, 1995, č. 1, s. 13 a n.

[2] Filip, J., *Ústavní právo České republiky 1. Základní pojmy a instituty. Ústavní základy ČR. 4. doplněné a opravené vydání.* Brno: Doplněk, 2003,

[3] Knapp, Ch. L., Crystal, N. M., Prince, H. G., *Problems in Contract Law: cases and materials. 6th edition.* New York, Aspen Publishers, 2007,

[4] Knapp, V., *Předmět a systém československého socialistického práva občanského.* Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1959,

[5] Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2000, sp. zn. III. ÚS 158/99, publikováno ve Sb. n. u. ÚS, svazek č. 18, nález č. 68,

[6] Nález Ústavního soudu ze dne 8. 6. 2005, sp. zn. II. ÚS 504/04, publikováno ve Sb. n. u. ÚS, svazek č. 37, nález č. 118,

[7] Rouček, F., Sedláček, J., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 6, (§§ 1342 až 1502).* Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937,

[8] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M. a kol., *Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2003,

Kontaktní údaje na autora – email:

lasakjan@seznam.cz, *lvyhnanek@seznam.cz*