



## ZAJIŠŤOVACÍ PŘEVOD PRÁVA

## ÚVOD

Zajišťovací převod práva, jako jeden ze způsobů zajištění věřitele, umožňuje věřiteli snížit riziko spojené s poskytnutím plnění na základě závazkového vztahu s dlužníky a zároveň klade důraz na vědomí dlužníka, že jeho dluh je zajištěn. Jedná se o právní institut, který si praxe vytvořila překonáním omezení zástavního práva a který věřitelům v porovnání s ostatními zajišťovacími instrumenty poskytuje vyšší stupeň právní jistoty, že dlužník řádně a včas splní svůj dluh, v opačném případě pak představuje možnost snazšího uspokojení.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) přináší změny právní úpravy zajišťovacích převodů práva. Právní úprava obsažená v Občanském zákoníku nabyla účinnosti dne 1. ledna 2014.

Přestože před 1. lednem 2014 byl institut zajišťovacího převodu práva velmi stručně upraven ustanovením § 553 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Starý občanský zákoník**“), získal v prostředí tržní ekonomiky své nezastupitelné místo.

Nově, tedy za účinnosti Občanského zákoníku, je tomuto institutu věnována komplexnější právní úprava, která je obsažena v §§ 2040 až 2044, přičemž jeho širší zakotvení se dále promítá rovněž do dalších zákonných předpisů.<sup>1</sup> Úprava tak reaguje na některé problémy, které před její účinností v praxi vznikaly. Jedná se například o problematiku fiduciárních převodů práva, jak jsou vysvětleny níže, nebo nabývání nemovitostí zajišťovacím převodem třetí osobou. Tomu se právní úprava snaží předcházet konstitutivním vznikem zajišťovacího převodu práva k věci zapsané ve veřejném rejstříku.

## PODSTATA A ÚČEL

Institut zajišťovacího převodu práva slouží především ke zlepšení a upevnění právního postavení věřitele, v jehož prospěch je dlužníkem nebo třetí osobou dočasně převedeno právo za účelem zajištění věřitelovy pohledávky.<sup>2</sup> Dlužník nebo třetí osoba prostřednictvím tohoto institutu dočasně převádí své právo, včetně vlastnického práva, jako formu zajištění dlužníkovu dluhu.

Pojmově se zajišťovací převod vyznačuje svou podmíněností, která se promítá do dočasnosti převodu práva, kdy

se jedná o převod práva s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn.<sup>3</sup>

Zajišťovací převod práva poskytuje věřiteli vyšší míru jistoty, že dlužník svůj dluh splní nebo že se věřitel snáže uspokojí z přijatého zajištění. Stěžejní rozdíl pak mezi zajišťovacím převodem a zástavním právem představuje způsob uspokojení věřitele v případě, kdy dluh není splněn řádně a včas. Zatímco zástavní věřitel smí zástavu zpeněžit pod podmínkou dodržení zákonných pravidel a požadavků, věřiteli ze smlouvy o zajišťovacím převodu připadne po splatnosti dluhu zajištěné právo bez dalšího, podmínka dočasnosti odpadá a převod se stává nepodmíněným a trvalým. Postavení věřitele je zjevně výhodnější, zatímco pro poskytovatele zajištění se jedná o rizikovější prostředek zajištění.

## VZNIK ZAJIŠŤOVACÍHO PŘEVODU PRÁVA

Podmínky vzniku zajišťovacího převodu se liší v závislosti na tom, zda je předmětem tohoto převodu věc zapsaná ve veřejném seznamu či nikoliv.

### VĚC ZAPSANÁ VE VEŘEJNÉM SEZNAMU

Pokud se zajišťovací převod práva týká věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu.<sup>4</sup> To platí pouze, pokud je předmětem zajištění právo, k jehož vzniku se zápis do veřejného seznamu vyžaduje.<sup>5</sup> V tomto případě se do příslušné evidence запиše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva.

Vznik zajišťovacího převodu k věci zapsané ve veřejném rejstříku je tak podmíněn zápisem, obdobně jako zástavní právo, v zájmu publicity. Požadavek na zápis do veřejného seznamu vychází z potřeby, aby nebyl skutečný stav věci skryt třetími osobám a především aby věřitelé znali a měli možnost seznámit se s hospodářským postavením svých dlužníků.

Na tomto místě je třeba zdůraznit, že pokud jde o vzájemná práva a povinnosti smluvních stran (věřitele a poskytovatele zajištění), která mají působit obligáčně, vznikají se samotnou účinností smlouvy o zajišťovacím převodu práva, byť zajišťovací převod práva vzniká až zápisem do veřejného seznamu.

1 Viz ustanovení § 23 odst. 2 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2 Viz ustanovení § 2040 odst. 1 Občanského zákoníku.

3 Viz ustanovení § 2040 odst. 2 Občanského zákoníku.

4 Viz ustanovení § 2041 Občanského zákoníku.

5 Typicky vlastnické právo k nemovitosti.

## VĚC NEZAPSANÁ VE VEŘEJNÉM SEZNAMU

Jedná-li se o zajišťovací převod, jehož předmětem je věc, která není v evidenci veřejného seznamu, je zajišťovací převod účinný okamžikem uzavření smlouvy. Vzhledem k tomu, že dočasný charakter převodu není v žádné evidenci explicitně zaznamenán jako v předchozím případě, mohou strany ve smlouvě samy výslovně označit, že se jedná o převod dočasný za účelem zajištění. Ačkoliv tomuto ujednání nelze připsat konstitutivní účinky převodu, může přispět k transparentnosti jednání stran.

## ZMĚNY POJETÍ ZAJIŠŤOVACÍHO PŘEVODU PRÁV

Jak je již nastíněno výše, Občanský zákoník se problematice institutu zajišťovacích převodů věnuje rozsáhleji.<sup>6</sup> Právní úprava Starého občanského zákoníku byla kusá a nedostatečná a s ohledem na praktické využití zajištění formou převodu vzrůstala potřeba jejího upřesnění a rozšíření. V novém pojetí tento zajišťovací instrument doznává komplexnější úpravu, v jejímž důsledku ovšem stále přetrvávají některé nejasnosti, jejichž řešení přinese soudní výklad a praxe soudů.

### FORMA SMLOUVY O ZAJIŠŤOVACÍM PŘEVODU PRÁVA

Jednou ze zásadních změn oproti předchozí právní úpravě je, že Občanský zákoník nově pro smlouvy o zajišťovacím převodu práva nevyžaduje písemnou formu. Tím nejsou dotčena jiná zákonná ustanovení, například ve vztahu k požadavku písemné formy smluv o převodu nemovité věci.

Navzdory výše uvedenému je však s ohledem na vyšší míru právní jistoty, pro vyloučení pochybností a v neposlední řadě z hlediska prokazování v případném sporu, třeba důrazně doporučit, aby zajištění formou zajišťovacího převodu práva bylo sjednáno písemně, a písemná forma zůstala zachována.

### PŘEVOD S ROZVAZOVACÍ PODMÍNKOU

Jak vyplývá ze shora uvedeného, zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn. Jedná se však jen o vyvatitelnou právní domněnku, kterou Občanský zákoník nově formuluje a staví se v tomto proti dosavadní soudní praxi.<sup>7</sup> Judikatura se k možnosti odchýlné úpravy stavěla negativně a jednoznačně ze soudní praxe vyplývalo, že zajišťovací převod práva byl vždy převodem s rozvazovací podmínkou a jako takový

nemohl být sjednán jako tzv. fiduciární převod. Taková případná ujednání byla považována za neplatná. Fiduciární převodem se přitom míní, že strany si mohou ujednat, aby splněním dluhu právo, které je předmětem zajišťovacího převodu, automaticky nepřešlo zpět na dlužníka, ale přešlo zpět na dlužníka až v okamžiku, kdy věřitel učiní právní jednání, kterým předmětné právo převede zpět.

Nově si však smluvní strany tento způsob formou tzv. fiduciárního převodu mohou sjednat, a v takovém případě nedojde k obnovení práv obligačního dlužníka nebo třetí osoby, jež zajištění poskytla, k předmětu převodu bez dalšího aktivního jednání věřitele. Fiduciární převod je však nezbytně explicitně smluvně ujednat, jinak bude uplatněna vyvatitelná domněnka, kdy se poskytovatel zajištění stane opětovným vlastníkem věci nebo jiným oprávněným v okamžik splnění zajištěného dluhu. Věřitel je pak povinen umožnit poskytovateli zajištění plný výkon práva a předmětnou věc mu vydat nebo s ní umožnit jinou dispozici.

## PRÁVA A POVINNOSTI VĚŘITELE

### POSTAVENÍ VĚŘITELE A JEHO PRÁVA

#### Aktivní legitimace věřitele

Věřitel, na kterého bylo v důsledku zajištění převedeno vlastnické právo, má postavení vlastníka. Z této pozice je oprávněn k podání žalob na ochranu vlastnického práva. Jedná se především o žaloby na určení vlastnictví. Věřitel je aktivně legitimován k podání reivindikační žaloby, tedy žaloby na vydání věci, pokud byla zadržena bez právního důvodu, nebo žaloby na zdržení se protiprávního jednání ve vztahu k rušení výkonu práva k věci.

#### Správa věci, jíž se týká zajišťované právo

V případě, kdy byla věc v rámci zajišťovacího převodu práva předána věřiteli, je tento oprávněn mít předmětnou věc u sebe po celou dobu trvání smluvního vztahu. Věřitel je povinen vykonávat prostou správu této věci.<sup>8</sup> To znamená, že vykonává pouze úkony nutné k zachování věci.

Prostou správu věci, k níž byl zajišťovací převod práva zřízen, je ovšem povinen vykonávat i poskytovatel, pokud věc zůstane v jeho detenci. To nevyklučuje, aby si strany ujednaly jinak.

Nabízí se otázka, zda osoba, která má věc ve správě, ji může také užívat. Pro postavení vzájemných práv a povinností lze doporučit explicitní úpravu této otázky ve smlouvě, neboť toto oprávnění ze zákonné úpravy nevy-

6 V ustanoveních §§2040 až 2044 Občanského zákoníku.

7 Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. října 2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006.

8 Viz ustanovení § 2042 Občanského zákoníku.

plyvá. Ačkoliv věřitel nastoupí při zajišťovacím převodu práva do postavení vlastníka, představuje zákonný požadavek na prostou správu věci jeho omezení s nakládáním předmětu zajištění. Na druhé straně věřitel jako vlastník věci nese nebezpečí škody na věci, což by znamenalo, že je při jejím zničení a včasném splacení dluhu povinen poskytovateli zajištění poskytnout náhradu.

## LIMITACE VĚŘITELE PŘI ZAJIŠŤOVACÍM PŘEVODU PRÁVA

### Dočasnost převodu

Stěžejní limitací postavení věřitele, v jehož prospěch byl zajišťovací převod učiněn, je dočasný charakter převodu. V případě, že dluh bude splněn, je věřitel povinen vydat předmět zajištění spolu s jeho plody.<sup>9</sup>

### Zcizování a zatěžování věci

Z dočasné povahy vlastnictví dále plyne omezení, že věřitel není oprávněn majetek, který je předmětem zajišťovacího převodu práva, zcizovat ani zatěžovat. Toto omezení však působí pouze mezi věřitelem a osobou, která zajištění poskytla. V případě, že zajištěný věřitel převede předmět zajišťovacího převodu na třetí osobu před splatností dluhu, provedený převod bude platný. Původní poskytovatel zajištění tak ponese riziko, související s tím, že nebude moci své vlastnické právo po splnění dluhu před splatností uplatnit. Jakkoliv se zdá být tato úprava přísná, je nezbytné vzít v úvahu, že poskytovatel zajištění podstupuje všechna tato rizika z vlastní vůle a je si nebo by si měl být vědom, že dočasná ztráta vlastnického nebo jiného práva může být definitivní, pokud dlužník svůj dluh nesplní.

Úmyslem zákonodárce bylo především chránit dobrou víru nabyvatele předmětu zajištění. Pro snížení míry rizika, kterou poskytovatel zajištění nese, je vhodné doporučit, aby strany ujednaly, že předmět zajištění bude v úschově třetí osoby nebo zůstane v detenci dlužníka. Sjednání smluvní pokuty rovněž může sloužit k odrazení věřitele od jednání, kterým by smlouvou o zajišťovacím převodu práva porušil. Je nepochybné, že zajišťovací převod práva poskytuje jednoznačně nejsilnější postavení věřitelům ze všech zajišťovacích instrumentů. Na druhé straně poskytovatel zajištění nese rizika, která sám založil vlastním jednáním.

Pokud věřitel poruší ujednání mezi stranami zajišťovacího převodu, bude poskytovateli zajištění odpovídat za případnou škodu, která mu vznikne. Další důsledky porušení ze strany věřitele jsou uvedeny dále v článku O tohoto memoranda.

9 Viz ustanovení § 2043 Občanského zákoníku.

## DŮSLEDKY ZESPLATNĚNÍ DLUHU

Primárním důsledkem zesplatnění zajištěného dluhu je transformace dočasného převodu práva na nepodmíněný převod. Dlužník nebo poskytovatel zajištění je pak povinen předat věřiteli vše, co je nezbytné k plnému výkonu převedeného práva.

Institut zajišťovacího převodu tedy zcela nepochybně představuje propadné zajištění dluhu, aniž by musela být určena cena, za kterou si věřitel věc ponechá, čímž se odlišuje od zástavního práva a významně usnadňuje průběh realizační fáze.

### VYŠŠÍ HODNOTA ZAJIŠTĚNÍ OPROTI DLUHU

Účelem zajišťovacího převodu je snažit uspokojení věřitelovy pohledávky, věřitel by se však neměl z dlužníkova zajištění obohatit nad rámec zajištěného dluhu. Zákonná úprava proto koriguje, jakým způsobem by se strany zajišťovacího převodu měly spravedlivě vypořádat v případě, kdy je hodnota převáděného práva vyšší než výše dluhu.

Pokud hodnota převedeného práva zřejmě převyšuje výši zajištěného dluhu, nastupuje ochrana dlužníka v podobě povinnosti uložené věřiteli, která spočívá ve vyplacení poskytovateli zajištění částky, která odpovídá rozdílu, o který hodnota převáděné věci dluh převyšuje. Věřitel je na tomto místě oprávněn si k dluhu dlužníka připočítat náklady, které mu vznikly v souvislosti s výkonem zajišťovacího převodu práva a které účelně vynaložil.<sup>10</sup>

Konkrétní podmínky vrácení částky, o kterou cena zajišťované věci převyšuje dluh, si mohou strany dojednat. Nicméně je třeba zdůraznit, že je na věřiteli, aby prokázal, že obvyklá cena jistoty výši zajištěného dluhu zřejmě nepřevyšuje, aby si věc, která je předmětem zajišťovacího převodu, mohl bez dalšího ponechat. Z tohoto důvodu lze doporučit, aby si strany ve smlouvě o zajišťovacím převodu práva jednak výslovně určily výši zajišťovaného dluhu, a rovněž hodnověrně ocenily<sup>11</sup> právo, které je předmětem zajištění, pokud je takové určení možné.<sup>12</sup> Pro úplnost je třeba dodat, že za zřejmě převyšující se pokládá cena jistoty vyšší než deset procent ceny zajištěného dluhu. Rozdíl mezi výší zajištěného dluhu a obvyklou cenou jistoty, který není zřejmý, věřitel není podle zákona povinen dorovnávat.

10 Viz ustanovení § 2044 odst. 2 Občanského zákoníku.

11 Za hodnověrné ocenění je vedle ocenění znalcem považováno rovněž určení ceny obvyklé nebo ceny, za níž byla věc koupena.

12 Určení výše dluhů není vždy možné, typickým příkladem, kdy je nelze vyčíslit je, jedná-li se o náhradu škody. Obdobně pak u určení výše zajišťované věci, která nemusí být seznatelná.

Z právní úpravy Občanského zákoníku však není zřejmé, zda se hodnota zajištěného práva započítá na zajištěnou pohledávku nebo zda se jedná o jakési náhradní plnění. V případě, že by se jednalo o započtení, pak by to znamenalo, že věřitel je povinen poskytovateli plnění vyplatit přebytek, který převodem práva nabyt, anebo v případě nižší hodnoty zajišťovaného práva, že dluh přetrvá nadále v rozsahu, ve kterém nebyl pokryt zajištěním. Zákon však uvádí, že přebytek, kterým věřitel disponuje, je třeba vyplatit, pouze pokud obvyklá cena jistoty zřejmě, ve smyslu výrazně, převyšuje výši dluhu. Z tohoto pohledu se proto jeví, že by se mělo jednat spíše o určitou formu započtení, nežli o formu splnění dluhu. Konkrétní zodpovězení této otázky, jejíž jednoznačné řešení zákon neposkytuje, však poskytne až budoucí rozhodovací praxe soudů.

### NIŽŠÍ HODNOTA ZAJIŠTĚNÍ OPROTI DLUHU

Výše uvedené pravidlo současně navozuje otázku, jak bude postupováno v případě, že výše hodnoty zajištění je nižší než výše dluhu. Zákonná úprava v tomto však explicitně neřeší situaci, kdy je hodnota zajištění nižší než zajištěný dluh. Pokud bychom použili stejný vzorec, bylo by možné dovodit, že dluh přetrvá v rozsahu rozdílu, v jakém hodnota zajištění zřejmě nedosahuje výše zajištěného dluhu. Jistotu do výkladu zákona však jednoznačně vnese až nadcházející soudní praxe.

## OBLIGAČNÍ A VĚCNĚPRÁVNÍ ASPEKTY

### PŘEVOD VLASTNICTVÍ NA VĚŘITELE

Právo, které je předmětem zajišťovacího převodu, je na věřitele převedeno okamžikem zápisu do veřejného seznamu, pokud je věc předmětem takové evidence, nebo okamžikem uzavření smlouvy o zajišťovacím převodu.

### DŮSLEDKY PORUŠENÍ ZÁKAZU VĚC NEZATÍŽIT NEBO NEZCIZIT

Jak plyne z výše uvedeného, zákaz uložený věřiteli, který spočívá v nemožnosti věc, která je předmětem zajišťovacího převodu, zatížit nebo zcizit, působí jen mezi stranami smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Obecným důsledkem porušení výše uvedeného je věřitelova povinnost nahradit druhé straně škodu, která původnímu vlastníku nebo oprávněnému vznikla v důsledku zatížení a/nebo zcizení věci.

Další důsledky je třeba rozdělit v návaznosti na charakter věci, která je předmětem zajišťovacího převodu, a to v závislosti na tom, zda se jedná o věc zapsanou ve veřejném seznamu či nikoliv:

### Věc nezapsaná ve veřejném seznamu

Pokud věřitel zcizí nebo zatíží věc, která není předmětem evidence veřejného seznamu, je kladen důraz na ochranu dobré víry třetích osob. V případě, že věc bude v držení věřitele, třetí osoby často nebudou vědět, že věc je předmětem zajištění a tedy že věřitel je pouze podmíněným vlastníkem. V důsledku ochrany dobré víry nabyvatele se bude jednat o platný převod a poskytovatel zajištění nebude mít možnost své vlastnické právo u třetí osoby uplatnit. Toto nevýhodné postavení lze korigovat vhodnými smluvními ujednáními ve smlouvě o zajišťovacím převodu práva.

### Věc zapsaná ve veřejném seznamu

V případě, že je předmětem zajišťovacího převodu právo zapsané ve veřejném seznamu, jsou zatížení zapsané v příslušném seznamu, a nabyvatel práva se má a může o zatížení věcnoucími na předmětné věci dozvědět. Při nabytí vlastnického práva pak nabyvatel přejímá závady, které na věci vážou a jsou zapsány ve veřejném seznamu.<sup>13</sup> Nabyvatel si tedy je nebo může být vědom, že na věci vážne poznámka dočasného převodu vlastnictví a nemůže se stát vlastníkem v dobré víře.

Pro každý z uvedených případů platí, že závady, které nepřejdou, zanikají.

## SHRNUTÍ

Úprava problematiky zajišťovacího převodu práva obsažená v Občanském zákoníku doznala oproti předchozí právní úpravě Starého občanského zákoníku zásadního rozšíření. Přestože je patrná snaha zákonodárce institut zajišťovacího převodu zpřehlednit a postavit najisto, nese s sebou nová úprava řadu otázek, jejichž zodpovězení připadne rozhodovací praxi soudů nebo případně technické novele zákona.

Novou právní úpravu lze stručně shrnout takto:

- (a) Podstatou zajišťovacího převodu práva je, že dlužník nebo třetí osoba dočasně převede své právo za účelem zajištění věřitelovy pohledávky. Pokud nebude dohodnuto něco jiného, má se za to, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn. Není-li pak zajištěný dluh splněn, stane se převod práva nepodmíněným a trvalým, věřitel se tak stane neomezeným vlastníkem převedené věci.
- (b) Zajišťovací převod práva k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem do tohoto seznamu; oproti

13 Viz § 1107 Občanského zákoníku.

tomu účinnost sjednání zajišťovacího převodu práva nezapsaného v takové evidenci se váže k okamžiku sjednání smlouvy mezi věřitelem a poskytovatelem zajištění.

- (c) Zákonná úprava pro sjednání zajišťovacího převodu práva nevyžaduje písemnou formu.
- (d) Ačkoliv zajišťovací převod práva představuje převod s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn, mohou si strany ujednat, že zánik tohoto převodu bude vázán na konkrétní právní jednání věřitele.
- (e) Osoba, která drží věc, ke které se vztahuje právo, jež je předmětem zajišťovacího převodu práva, je povinna vykonávat pouze prostou správu této věci, pokud si strany neurčí jinak.
- (f) Věřitel není oprávněn věc zcizovat nebo zatěžovat. V případě porušení této povinnosti se však s ohledem k ochraně dobré víry nabyvatele bude jednat o platné právní jednání, pokud se bude týkat věci nezapsané ve veřejném rejstříku.
- (g) V případě, že nedojde ke splacení dluhu, stává se věřitel trvalým a bezpodmínečným vlastníkem práva a poskytovatel zajištění je povinen věřiteli předat vše, co mu dosud nepředal a co je nutné k plnému výkonu převedeného práva.



**Mgr. Bc. David Liškutin**

**Advokát**

T +420 270 006 111

F +420 270 006 122

E [david.liskutin@achourhajek.com](mailto:david.liskutin@achourhajek.com)

