

Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci



Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci představuje právní institut, který je možné s věcněprávními účinky sjednat od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "OZ"). I přes již několikaletou existenci možnosti sjednání věcněprávního zákazu zcizení a zatížení nemovité věci se stále můžeme setkat s jeho problematickým výkladem a to zejména z hlediska obsahu zákazu zcizení a zatížení a výkonu souvisejících práv (zejména zástavního práva). Tento článek se proto zaměří jak na vysvětlení obecného rámce zákazu zcizení a zatížení, tak i na konkrétní vybrané problémy.

Zákaz zcizení a zatížení je upraven v § 1761 OZ. Jedná se přitom o dva samostatné právní instituty s rozdílnými účinky. *Zákaz zcizení* představuje omezení možnosti vlastníka nemovité věci převést vlastnické právo na základě právního jednání vlastníka (jako zcizitele), a to jak dvoustranného (např. uzavření smlouvy), tak jednostranného (např. opuštění věci). *Zákaz zatížení* představuje omezení možnosti vlastníka nemovité věci zatížit nemovitou věc právem třetí osoby, které by odpovídalo tzv. věcnému právu váznoucího na věci.¹

V souladu s § 1761 OZ lze zákaz zcizení nebo zatížení sjednat jako právo závazkové (obligační), které působí pouze mezi smluvními stranami (*inter partes*) nebo právo věcné, které působí i vůči třetím osobám (*erga omnes*). Ke vzniku věcněprávního zákazu zcizení nebo zatížení k nemovité věci je nutný jeho zápis do katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad v souladu s § 11 odst. 1 písm. n) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Zákaz zcizení nebo zákaz zatížení mohou být sjednány oba zároveň nebo může být sjednán pouze jeden z nich podle vůle smluvních stran. Současně může být sjednán i jeden ze zákazů jako věcněprávní a druhý zákaz jako závazkový.

¹ Rozsah věcných práv je taxativně omezen a musí být stanoveny zákonem např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena atp.

Věcněprávní zákaz zcizení nebo zatížení (zapisovaný do katastru nemovitostí) omezuje nejen vlastníka nemovité věci, ale i všechny další osoby. Pokud by se vlastník i přes věcněprávní zákaz rozhodl nemovitou věc zcizit nebo zatížit, katastrální úřad takovou změnu do katastru nemovitostí nezapíše a ke vzniku nového práva proto nedojde. K zápisu práva i přes existující zákaz zcizení nebo zatížení do katastru nemovitostí by mohlo dojít pouze na základě souhlasu osoby oprávněné ze zákazu. Vlastník nemovité věci (jako povinná osoba) nemůže věcněprávní zákaz zcizení nebo zatížení jednostranně zrušit a nechat ho vymazat z katastru nemovitostí. K jeho výmazu z katastru nemovitostí je opět potřeba souhlas oprávněné osoby ze zákazu, respektive dohoda obou stran. Oprávněný ze zákazu zcizení nebo zákazu zatížení se ale může zákazu jednostranně vzdát.

Závazkový zákaz zcizení nebo zatížení (nezapisovaný do katastru nemovitostí) omezuje pouze vlastníka nemovité věci. Pokud by se vlastník i přes závazkový zákaz rozhodl nemovitou věc zcizit nebo zatížit, katastrální úřad závazkový zákaz nebude zkoumat a nové právo (nového vlastníka nebo nové zatížení) do katastru nemovitostí zapíše. Oprávněný z původního zákazu zcizení nebo zatížení pak nemá vůči novému vlastníkovi (v případě zcizení) nebo novému oprávněnému (v případě zatížení) žádné nároky. Oprávněnému z původního závazkového zákazu zcizení nebo zatížení vzniknou nároky pouze vůči povinnému z těchto zákazů. Typicky se bude jednat o případnou náhradu škody, způsobenou zcizením nebo zatížením a vznik nároku na zaplacení sjednané smluvní pokuty. Právě na smluvní pokuty musí být kladen důraz při sjednávání závazkového zákazu zcizení nebo zatížení, protože představuje významnou motivaci povinného zákazy dodržovat.

K jedné nemovité věci může být zřízeno více věcněprávních i závazkových zákazů zcizení nebo zatížení² rozdílných oprávněných ze zákazů. V případě zřízení více zákazů k jedné nemovité věci přitom nepůjde o koncepční kolizi jednotlivých zákazů, protože všechny zákazy budou vždy sledovat stejný účel, a to omezení zcizení nebo zatížení nemovité věci. Zákaz zcizení nebo zatížení sám o sobě představuje zatížení nemovité věci (věcné právo váznoucí na nemovité věci). Pokud je k nemovité věci již zřízen existující zákaz zatížení, další zákaz zcizení nebo zatížení může být k této nemovité věci zřízen pouze se souhlasem oprávněného z již existujícího (prvního) zákazu zatížení. V případě více zákazů omezujících zcizení nebo zatížení nemovité věci může být tato nemovitá věc zcizena nebo zatížena pouze při současném splnění podmínek ze všech zákazů (např. pokud jeden zákaz zcizení umožňuje zcizení bez souhlasu oprávněného předem určené třetí osobě a druhý zákaz zcela zakazuje zcizení nemovité věci, tato nemovitá věc by nemohla být zcizena vůbec). Pokud by všechny zákazy zcizení nebo zatížení umožňovaly nemovitou věc zcizit nebo zatížit na základě souhlasu oprávněného, bude ke zcizení nebo zatížení takové nemovité věci potřeba souhlas oprávněných z každého existujícího zákazu zcizení nebo zatížení.

Podmínky zřízení zákazu zcizení a zatížení

V souladu s § 1761 OZ může být zákaz zcizení a zatížení zřízen pouze na určitou dobu a přiměřenou dobu (resp. na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví nebo zastoupení) a v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany. Zákaz zcizení a zatížení tedy nelze zřídit na dobu neurčitou. Obě podmínky (přiměřená a určitá doba a zájem hodný právní ochrany)

² TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). Právní rozhledy. 2016, č. 20, s. 687-697.

musí být splněny kumulativně. Jedná se přitom o tzv. neurčité právní pojmy, které nelze obecně přesně definovat a jejich aplikace závisí na okolnostech jednotlivých případů. Hranicím jejich aplikace se zatím nevěnovala ani rozhodovací praxe soudů. Ve vztahu k zákazu zcizení a zatížení nemovitých věcí se za zájem hodný právní ochrany typicky považuje zájem věřitele, který poskytl finanční prostředky na koupi nemovité věci a zároveň svoji pohledávku zajistil zástavním právem k nemovité věci. Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci v tomto případě chrání věřitelům zájem na uspokojení pohledávky. Přiměřenou dobou trvání zákazu zcizení a zatížení bude následně doba do okamžiku uspokojení věřitelovy pohledávky.

Obsah zákazu zcizení a zatížení

Zatímco obsah zákazu zcizení je poměrně jasný (nemovitá věc nesmí změnit vlastníka z vůle povinného ze zákazu zcizení), obsah zákazu zatížení může přinést výkladové problémy. OZ rozlišuje pojem *zatížení* a pojem *přenechání věci k užití jinému*.³ Zatížení je v obecné dikci OZ chápáno jako věcné právo (přestože může být v určitých případech sjednáno pouze jako závazek). Naopak, *přenechání věci k užití jinému* je v obecné dikci OZ chápáno jako závazek (přestože může mít v určitých případech postavení věcného práva, např. ve specifických případech zápisu nájmu do katastru nemovitostí). Pojmy *zatížení*⁴ a *přenechání věci k užití jinému*⁵ nelze zaměňovat. Zároveň ani není jeden z těchto institutů (pojmů) nadřazen druhému.

Často se můžeme setkat s chybným výkladem, podle kterého zákaz zatížení nemovité věci obsahuje zároveň i zákaz nemovitou věc pronajmout, propachtovat či s ní jinak nakládat. V lepším případě smlouva o zákazu zatížení obsahuje výslovný zákaz nemovitou věc pronajmout či propachtovat v rámci ustanovení o zřízení zákazu zatížení, kdy smluvní strany ve smlouvě zahrnou výčet jednotlivých zakázaných jednání. Přestože z hlediska přehlednosti tento postup není nejvhodnější, výkladem lze dovodit, že záměr smluvních stran byl sjednat jednak zákaz zatížení a vedle něj zákaz nájmu a pachtu (případně dalších dispozičních práv). V případě, kdy výslovný zákaz nájmu nebo pachtu ve smlouvě chybí, nedá se dovodit ani extenzivním výkladem zákazu zatížení. Zákaz zatížení neobsahuje omezení sjednání nájmu či pachtu a zákaz pronájmu či propachtování je proto nutné sjednat zvlášť, stejně jako zakazy případného jiného nakládání s věcí.⁶ Zákaz nájmu a pachtu přitom nemusí být sjednán samostatnou smlouvou. Z důvodu přehlednosti je ale ve smlouvě žádoucí sjednat zakazy v rámci samostatných ustanovení a dále systematicky rozlišit zákaz zcizení nebo zatížení a zákaz přenechání věci k užití jinému (zejména nájem a pacht) v rámci samostatných částí smlouvy. V navazujících ustanoveních smlouvy je pak nutné rozlišit, jejich vztah k jednotlivým zákazům (např. ustanovení o vkladu do katastru nemovitostí se budou týkat pouze věcněprávních zákazů).

Výkon zástavního práva přes trvajících věcněprávních zákazů zcizení a zatížení

Zástavní právo k nemovité věci může být zřízeno pro třetí osobu pouze se souhlasem oprávněného z věcněprávního zákazu zatížení. Zákaz zcizení nebo zatížení se omezuje na případy, kdy dochází

3 Např. v § 22 odst. 2 Občanského zákoníku, kde jsou oba dva pojmy použity vedle sebe a jedná se tak o dva rozdílné instituty.

4 Např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena atp.

5 Např. nájem, pacht, výpůjčka, výprosa atp.

6 HULMÁK, Milan. § 1761 [Zákaz zatížení nebo zcizení]. In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 200.

ke zcizení nebo zatížení z vůle dlužníka vlastníka nemovité věci (povinného ze zákazu zcizení nebo zatížení). Nedotýká se možnosti přechodu vlastnického práva nebo vzniku zatížení na základě jiných právních skutečností, např. zřízení věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo přechod vlastnického práva na základě dražby při výkonu rozhodnutí.⁷

Výkon zástavního práva (prodej zástavy k uspokojení pohledávky věřitele) představuje právní jednání zástavního věřitele, které je nezávislé na vůli dlužníka (povinného ze zákazu zcizení nebo zatížení a vlastníka nemovité věci). Pokud dal oprávněný ze zákazu zatížení souhlas k zřízení zástavního práva, zástavní věřitel již nepotřebuje další souhlas k výkonu zástavního práva, protože na právní jednání zástavního věřitele se zákaz zcizení nebo zatížení nevztahuje. Zástavní věřitel vykonává zástavní právo v souladu s § 1359 odst. 1 OZ typicky buď (i) zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen "ZoVD"); nebo (ii) soudním prodejem zástavy podle zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále jen "ZŘS") ve spojení se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen "OSŘ"); nebo (iii) způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem, v písemné formě. Zástavní věřitel tedy může své zástavní právo vykonat i přes trvajících věcněprávních zákaz zcizení a zatížení. Současně ale nastává otázka, co se s takovým zákazem zcizení a zatížení váznoucím na nemovité věci stane.

Výkon zástavního práva soudním prodejem zástavy zatížené zákazem zcizení a zatížení

Soudní prodej zástavy probíhá ve dvou fázích. První fáze je upravena v ustanoveních § 353a až § 358 ZŘS jako řízení o soudním prodeji zástavy, které je zahájeno podáním návrhu, jímž se zástavní věřitel domáhá nařízení soudního prodeje zástavy. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu následně „v řízení o soudním prodeji zástavy jako první fázi soudního prodeje zástavy soud zkoumá pouze to, zda zástavní věřitel doložil zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě, jejíž prodej navrhuje, a kdo je zástavním dlužníkem. Jiné (další) skutečnosti nejsou - jak vyplývá z ustanovení § 358 odst. 1 věty první ZŘS - v tomto řízení významné“.⁸ Soud tak vůbec nebude zkoumat a vyžadovat případný souhlas oprávněného ze zákazu zcizení nebo zatížení. První fáze končí usnesením soudu, jímž bylo rozhodnuto o návrhu zástavního věřitele (pokud soud návrhu vyhoví, výrok bude znít na prodej zástavy).

Nařídí-li soud vykonatelným usnesením prodej zástavy, přechází soudní prodej zástavy do druhé fáze (samotného prodeje zástavy soudem), která začíná podáním návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy podle ustanovení § 251 a násl. OSŘ, popřípadě podáním návrhu na nařízení exekuce (exekučního návrhu) podle ustanovení § 37 a násl. zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) (dále jen "EŘ"). Je-li prodávanou zástavou nemovitá věc, podle § 338a odst. 1 OSŘ (respektive § 52 EŘ) se užijí na prodej zástavy soudem ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí. Nemovitá věc bude následně v soudní dražbě prodána.

Podle § 336l odst. 5 písm. c) OSŘ dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel vlastníkem vydražené nemovité věci, zanikají výhrada zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada

⁷ Tamtéž.

⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 21 Cdo 1871/2017.

lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, budoucí zástavní právo a budoucí výměnek.

V případě výkonu zástavního práva soudním prodejem zástavy tak původní zákaz zcizení nebo zatížení ze zákona zaniká.

Výkon zástavního práva zpeněžením zástavy zatížené zákazem zcizení a zatížení ve veřejné dražbě

Podle ZoVD je možné zástavu prodat v (i) dražbě dobrovolné nebo (ii) dražbě nedobrovolné. Dobrovolná dražba je zahájena na návrh vlastníka nemovité věci (zástavce), který by představoval právní jednání vlastníka nemovité věci a mohl by tak být v rozporu se zákazem zcizení a zatížení. Tento článek se dále věnuje pouze zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě nedobrovolné podle § 36 a násl. ZoVD.

Nedobrovolná veřejná dražba je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele (zástavního věřitele), jehož pohledávka je přiznána vykonatelným rozhodnutím soudu⁹. Zástavní věřitel tak prvně musí svou pohledávku uplatnit u soudu běžným způsobem tak, aby měl vykonatelné rozhodnutí soudu, které uloží zástavnímu dlužníkovi uhradit zástavnímu věřiteli stanovenou částku. Na základě vykonatelného rozhodnutí bude provedena (nedobrovolná) veřejná dražba o prodeji zástavy, na jejímž základě bude převedeno vlastnické právo k nemovité věci.

To, která věcná práva prodejem ve veřejné dražbě zanikají, se řídí § 56 a 58 ZoVD. Nejsou-li některá práva v těchto ustanoveních upravena, jejich trvání, resp. zánik se řídí obecnými ustanoveními civilního hmotného práva.¹⁰ Trvání zákazu zcizení a zatížení po prodeji zástavy ve veřejné dražbě § 56 ani § 58 ZoVD neupravují, jejich trvání, resp. zánik se tak budou řídit ustanoveními OZ.

Věcná práva jsou neoddělitelně spjata s věcí, což znamená, že spolu s věcí přecházejí na jejího nabyvatele, pokud zákon nestanoví jinak. Právní předpisy (zejména OZ a ZoVD) nestanoví, že by zákaz zcizení nebo zatížení měl zaniknout zpeněžením věci ve veřejné dražbě. Lze mít za to, že zákaz zcizení nebo zatížení zpeněžením nemovité věci ve veřejné dražbě přetrvává a přejde na nového vlastníka. Zájemci o existenci zákazu zcizení nebo zatížení budou ale v rámci dražby informováni a tato skutečnost může snižovat cenu nemovité věci.

Vzhledem k výše uvedenému a skutečnosti, že zástavní věřitel může zvolit způsob realizace zástavního práva (soudním prodejem zástavy nebo prodejem ve veřejné dražbě), může podle mého názoru současně rozhodnout, zda na zpeněžované nemovitosti zůstane i pět zákaz zcizení a zatížení. Tato dvojkolejnost právní úpravy je pravděpodobně způsobena opomenutím zákonodárce (pokud to nebyl jeho úmysl), který současně s účinností OZ (a zavedení věcněprávního zákazu zcizení a zatížení) novelizoval pouze ustanovení OSŘ¹¹, ustanovení ZoVD ohledně zániku věcných práv i pících na zpeněžované věci už ale novelizována nebyla.

⁹ Dále může být návrh doložen vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložen vykonatelným notářským zápisem, anebo doložen jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků.

¹⁰ RAKOVSKÝ, Adam. § 54 [Potvrzení o nabytí vlastnictví]. In: RAKOVSKÝ, Adam, LÍZNEROVÁ, Jana, HAŠČÁK, Josef. Zákon o veřejných dražbách. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 524.

¹¹ Zákon č. 293/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Výkon zástavního práva způsobem, o němž se zástavní věřitel dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem

Dalším způsobem výkonu zástavního práva je možnost privátní realizace zástavního práva (prodeje zástavy) způsobem, o němž se zástavní věřitel dohodl se zástavcem (resp. zástavním dlužníkem) v písemné formě. OZ v tomto případě nestanoví konkrétní možnosti procesu prodeje zástavy, nejtypičtějším způsobem je přitom přímý prodej zástavy (v úvahu ale připadají i jiné způsoby např. prodej v rámci veřejné soutěže o nejhodnější nabídku a další).

Dohoda mezi zástavcem (resp. zástavním dlužníkem) a zástavním věřitelem přitom musí respektovat limity § 1315 odst. 2 písm. b) OZ, podle kterého nemůže být před splatností dluhu sjednáno zpeněžení zástavy libovolným způsobem, ale „*dohoda o zpeněžení zástavy musí být dostatečně specifická na to, aby vyloučila libovůli zástavního věřitele*“.¹² Dohoda o způsobu zpeněžení mezi zástavcem (resp. zástavním dlužníkem) a zástavním věřitelem může být (a standardně bude) již součástí zástavní smlouvy.

Způsob uspokojení zástavního věřitele ze zástavy (jiný než zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě nebo prostřednictvím soudního prodeje zástavy) musí být v souladu s § 1365 OZ v dohodě uzavřené mezi zástavním věřitelem a zástavcem (resp. zástavním dlužníkem) sjednán tak, aby nezávisel pouze na vůli zástavního věřitele a aby umožňoval splnění povinnosti zástavního věřitele postupovat při prodeji zástavy s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavního dlužníka tak, aby zástavu prodal za obvyklou cenu.¹³ Analogickou aplikací starší judikatury jsou tyto podmínky splněny zejména, pokud je stanovena minimální cena prodávané zástavy nebo alespoň vymezen způsob, jak má být její cena stanovena, a uvedeny podmínky upozornění zástavce a zástavního dlužníka zástavním věřitelem na zamýšlený výkon zástavního práva, včetně stanovení způsobu tohoto upozornění a minimální doby mezi tímto upozorněním a okamžikem, kdy byl zástavní věřitel oprávněn přikročit k prodeji zástavy.¹⁴

V principu dohoda o přímém prodeji bude předepisovat nějakou formu kompetitivního prodejního procesu, směřujícího k dosažení nejlepší možné ceny za daných okolností. U nemovitých věcí lze proto např. předpokládat ujednání o zpeněžení standardním prodejním procesem prostřednictvím realitního zprostředkovatele.¹⁵

Ve vztahu k zákazu zcizení nebo zatížení právní jednání povinného ze zákazu zcizení nebo zatížení spočívá ve sjednání zástavního práva a způsobu privátní realizace zástavního práva (typicky uzavřením zástavní smlouvy, ve které budou zároveň sjednány podmínky přímého prodeje zástavy). K takovému jednání (vzniku zástavního práva) může dojít pouze na základě souhlasu oprávněného z existujícího zákazu zatížení. Právní jednání zástavního dlužníka je zde omezeno na

12 RICHTER, Tomáš. § 1359 [Realizace zástavního práva]. In: SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1115.

13 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 5983/2017, ze dne 27. 3. 2018.

14 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2012, sp. zn. 21 Cdo 3322/2011.

15 RICHTER, Tomáš. § 1359 [Realizace zástavního práva]. In: SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1115.

uzavření zástavní smlouvy, se kterou musí dát oprávněný z existujícího zákazu zatížení souhlas¹⁶. Z tohoto důvodu nebude k výkonu zástavního práva (zpeněžení zástavy) potřeba opětovný souhlas oprávněného ze zákazu zcizení nebo zatížení.

Zpeněžuje-li zástavní věřitel následně zástavu, činí tak vlastním jménem, neboť jej zákon opravňuje naložit s cizí věcí a zástavní dlužník je povinen zpeněžení zástavy strpět.¹⁷ V případě přímého prodeje je tak zástavní věřitel oprávněn uzavřít smlouvu o prodeji a koupí nemovité věci vlastním jménem přímo s nabyvatelem.

OZ v případě privátního (dohodnutého) způsobu výkonu zástavního práva (včetně přímého prodeje zástavy) nestanoví zánik zákazu zcizení nebo zatížení. Vzhledem k tomu, že zákaz zcizení nebo zatížení jako věcná práva lpí na věci (jsou s ní neoddělitelně spjata), přejdou s převáděnou nemovitou věcí na jejího nabyvatele. V této souvislosti by v případě přímého prodeje měli být zájemci o této skutečnosti informováni, což může snížit cenu nemovité věci.

Shrnutí

Zákaz zcizení nebo zákaz zatížení jsou dva samostatné právní instituty, které je možné sjednat zároveň nebo každý zvlášť. Obecně mohou mít povahu věcného práva nebo závazku a musí být odlišeny od zákazu pronájmu a pachtu (případně dalších dispozičních práv s věcí), které představují institut přenechání věci k užití jinému a obecně mají povahu závazku.

V případě sjednávání smlouvy o zákazu zcizení a zatížení tento zákaz neobsahuje omezení vlastníka nemovitou věc přenechat k užití jinému (zejména pronajmout nebo propachtovat). Takový zákaz musí být sjednán samostatně, nejvhodnější je ho včlenit do samostatného ustanovení či samostatné části smlouvy. Následně by ve smlouvě měl být rozlišen věcněprávní či závazkový charakter jednotlivých zákazů a rozlišen jejich vztah k dalším ustanovením smlouvy.

V případě zřízení věcněprávního zákazu zcizení existující zástavní věřitel nepotřebuje k výkonu zástavního práva další souhlas oprávněného ze zákazu zcizení a zatížení. Zástavní věřitel může zástavní právo vykonat (i) zpeněžením zástavy v nedobrovolné veřejné dražbě podle ZoVD; nebo (ii) soudním prodejem zástavy podle ZŘS a OSŘ; nebo (iii) způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem, v písemné formě. Zástavní věřitel volí způsob výkonu zástavního práva, čímž může ovlivnit trvání nebo zánik věcněprávního zákazu zcizení a zatížení. V případě výkonu zástavního práva v nedobrovolné veřejné dražbě podle ZoVD věcněprávní zákaz zcizení a zatížení přetrvává na nemovité věci a bude zavazovat nového vlastníka nemovité věci (v rámci dražby bude ale tato skutečnost snižovat cenu nemovité věci). Stejně věcněprávní zákaz zcizení a zatížení přetrvává při privátním prodeji zástavy. V případě výkonu zástavního práva soudním prodejem zástavy podle ZŘS a OSŘ věcněprávní zákaz zcizení a zatížení zanikne.

Mgr. Jiří Štádler

¹⁶ V případě, kdy by způsob a podmínky privátní realizace zástavního práva (např. přímý prodej zástavy) byly sjednány až po uzavření zástavní smlouvy, podle mého názoru by se souhlas oprávněného z existujícího zákazu zatížení vztahoval i na toto právní jednání povinného ze zákazu zcizení a zatížení, protože souhlas oprávněný ze zákazu zatížení dává obecně ke vzniku zástavního práva (zatížení) bez ohledu na způsob jeho budoucí realizace.

¹⁷ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.