

## Téma čísla

## ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ

Toto číslo newsletteru věnujeme problematice zajištění dluhů, jakožto nástroje posilujícího postavení věřitelů co do vymahatelnosti jejich pohledávek.

Současná právní úprava zajištění je částečně obsažena jak v občanském zákoníku, tak v obchodním zákoníku (pro obchodní vztahy). Od 1. ledna 2014 bude pro všechny právní vztahy včetně obchodních platit jednotná úprava v novém občanském zákoníku („NOZ“).

NOZ na rozdíl od stávající právní úpravy rozlišuje mezi *zajištěním* dluhu a jeho *utvrzením*. Do skupiny *zajištění* bude patřit zástavní a zadržovací právo, zajišťovací převod práva, ručení, finanční záruka a srážky ze mzdy. Mezi instituty *utvrzení* dluhu NOZ řadí smluvní pokutu a uznání dluhu.

Niže v textu pro Vás shrnujeme nejdůležitější změny týkající se zajišťovacích prostředků s důrazem na institut zástavního práva, který doznal největších změn. Utvrzovací prostředky (spolu s novou právní úpravou náhrady škody a úroků z prodlení) budou předmětem samostatného vydání newsletteru, který pro Vás připravujeme na měsíc srpen 2013.

## Zástavní právo

## • Co lze zastavit

**Dle NOZ může být zastavena každá věc, s níž lze obchodovat.** Pro ilustraci, jak je toto pojetí zástavního práva podle NOZ široké, uvádíme, že bude možné zastavit nejen, jak jsme doposud zvyklí, nemovitosti, pohledávky, akcie, podíly, ochranné známky, stroje atd., ale bude možné zastavit například i elektrickou (nebo jinou) energii, nebo cokoliv jiného s čím lze, jak uvádí zákon, obchodovat. **Nově může být zástavou rovněž věc, k níž má zástavnímu dlužníku vzniknout vlastnické právo až v budoucnu**, a to ať už proto, že v době zřízení zástavního práva je daná věc ještě ve vlastnictví jiné osoby, nebo protože ještě vůbec neexistuje (tzv. budoucí zástavní právo). Tento institut otevírá nové možnosti například pro situace, kdy v rámci vypořádání transakce má dlužník (příjemce úvěru) věc teprve v budoucnu nabýt, přičemž poskytnutý úvěr je použit na zaplacení kupní ceny věci (např. akcií nebo nemovitosti). Dlužník za takových okolností může tedy věřiteli nabídnout zástavní právo k věci, kterou teprve nabude.

## • Zástavní právo k hromadné věci

**U hromadných věcí (např. závod – dnes „podnik“) se zástavní právo bude nově vztahovat i na jednotlivé věci ze zástavy (součásti závodu).** Za trvání zástavy k věci hromadné nebude tedy možné, na rozdíl od současné právní úpravy, k této jednotlivým věcem sjednat samostatné zástavní právo. Proto při zřizování zástavy např. k nemovitosti podnikatele bude potřebné ověřit, zda již není zřízeno zástavní právo k jeho závodu, jehož je dotčená nemovitost součástí. V takovém případě by tato nemovitost již nemohla být platně zatížena samostatným zástavním právem. Upozorňujeme, že přestože dle

NOZ se zástavní právo k závodu bude vztahovat i na jednotlivé věci a práva v rámci závodu, neznámá to, že při realizaci zástavního práva by zpeněžení závodu mohlo probíhat zpeněžením těchto jednotlivých věcí či práv. Zpeněžení musí proběhnout tak jako doposud, tj. zpeněžením závodu jako celku.

## • Zákaz sjednání zástavního práva (tzv. negative pledge)

NOZ dále nově výslovně umožňuje, aby si strany sjednaly, že jedna strana (vlastník věci) nesmí k této věci zřídit zástavní právo. Je-li takto sjednaný zákaz zapsán do rejstříku zástav či do veřejného seznamu (tj. evidence ochranných známek, katastr nemovitostí apod.), pak je účinný i vůči třetím osobám a danou věc tudíž nebude možné (na rozdíl od dnešní právní úpravy) platně zastavit. Není-li zákaz zapsán do rejstříku zástav či do příslušného veřejného seznamu, působí jen mezi účastníky dohody – to znamená, že jeho porušení bude mít dopady pouze pro osobu, kterou zákaz zavazuje, aniž by způsobovalo neplatnost zástavního práva sjednaného v rozporu se zákazem. Z toho však platí výjimka. Zákaz zřízení zástavního práva, který nebyl zapsán do rejstříku zástav či do veřejného seznamu, působí vůči třetí osobě i v případě, že byl této třetí osobě znám.

## • Forma zástavní smlouvy

Zástavní smlouva nebude dle NOZ obecně vyžadovat písemnou formu (ačkoli z hlediska právní jistoty doporučujeme trvat na písemné smlouvě). Z tohoto pravidla však budou existovat výjimky pro písemnou formu a formu notářského zápisu. Písemná forma se bude vyžadovat, pokud zastavovanou věcí bude nemovitost, nebo nebude-li zastavovaná věc fyzicky předána zástavnímu věřiteli či třetí osobě. Zástavní smlouvu bude nutno pořizovat ve formě notářského zápisu ve specifických případech stanovených NOZ, např. je-li zastavován závod nebo jiná věc hromadná nebo nemovitost, která není předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Forma notářského zápisu je nově vyžadována též pro zástavní smlouvu, v níž se strany dohodly, že zástavní právo vznikne zápisem do rejstříku zástav.

## • Vznik zástavního práva

- U **nemovitostí** vzniká zástavní právo vkladem do katastru nemovitostí a u **movitých věcí** jejich předáním zástavnímu věřiteli nebo (je-li tak ujednáno) třetí osobě. **Předání movité věci věřiteli může být nahrazeno tzv. znamením, kdy věc zůstane v držbě zástavního dlužníka, avšak je viditelně označena jako zastavená.** Ke vzniku zástavního práva znamením se vyžaduje písemná forma zástavní smlouvy.

- Zástavní právo **k věci, která prozatím není ve vlastnictví zástavního dlužníka**, vznikne v okamžiku, kdy dlužník skutečně nabude vlastnické právo k zastavené věci. Pokud jde o věc, k níž je pro vznik zástavního práva vyžadován jeho zápis do rejstříku zástav nebo do veřejného seznamu, bude možné zapsat do takového seznamu i budoucí zástavní právo. Zástavní právo pak vznikne bez dalšího okamžikem, kdy dlužník získá věc do svého vlastnictví.

- **K závodu a k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí** vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku zástav, který obstará notář bezodkladně po uzavření zástavní smlouvy, která vyžaduje formu notářského zápisu.

## • **Rejstřík zástav**

V zástavní smlouvě si věřitel bude moci vymínit, aby zástavní právo k jakékoli movité věci (včetně pohledávky, která je dle NOZ rovněž považována za věc) bylo zapsáno do rejstříku zástav i v případě, kdy se ze zákona tento zápis nevyžaduje. V takovém případě je však nutno zástavní smlouvu uzavřít ve formě notářského zápisu. Tento způsob je pro věřitele výhodný mimo jiné z hlediska priority zástavních práv registrovaných v rejstříku zástav. **Při existenci několika zástavních práv k jedné věci bude totiž vždy přednostně uspokojen věřitel, jehož zástavní právo je zapsáno v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu.** Je-li v rejstříku zástav či ve veřejném seznamu zapsáno více zástavních práv k jedné věci, je přednostně uspokojen věřitel z toho zástavního práva, jehož návrh k zápisu byl podán jako první. Při mnohosti zástavních práv k jedné věci, z nichž ani jedno není zapsáno v rejstříku zástav ani ve veřejném seznamu, se pořadí zástavních práv řídí podle doby jejich vzniku.

## • **Výkon zástavního práva**

Jednou z nejvýznamnějších novinek, které NOZ přináší, je možnost zástavního věřitele uspokojit se ze zástavy způsobem, který si strany písemně sjednaly. Pokud se tak strany dohodnou, **věřitel si po splatnosti pohledávky může zastavenou věc i ponechat (tzv. propadná zástava) nebo může věc sám prodat** (ke zpeněžení nemusí dojít ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy). Vždy však platí, že je nutné si ujednat „nezávislý a objektivní“ způsob stanovení ceny zástavy a „nezávislý a objektivní“ proces zpeněžení. Při prodeji zástavy musí věřitel chránit nejen zájmy své, ale i zájmy zástavního dlužníka.

Pokud je však zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malý či střední podnikatel, NOZ ujednání o propadné zástavě či o přímém prodeji zástavy vylučuje.

## • **Uvolněná zástava a záměna zástavního práva**

NOZ zavádí dva zcela nové právní instituty, a to tzv. **uvolněnou zástavu a záměnu zástavního práva.**

Oba instituty se liší v právní technice jejich použití, nicméně jejich smysl a účel je obdobný.

V případě, že je ve veřejném seznamu k jedné věci zapsáno více zástavních práv v pořadí, použitím jednoho z uvedených institutů je možné zachovat prioritu zástavního práva prvního v pořadí (či jiného lepšího pořadí) a použít toto „staré“ zástavní právo na zajištění nového dluhu. **Výhodou tohoto postupu pro nového věřitele je, že získává zástavní právo první v pořadí (či jiné lepší pořadí) zapsané s prioritou k datu svého původního zápisu a tím větší šanci na uspokojení v případě zpeněžení zástavy.**

**Použití uvedených institutů bude praktické zejména v případě refinancování** akvizičních, investičních ale i například provozních úvěrů, pokud jsou tyto úvěry zajištěny zástavním právem, které je zapsané v některém z veřejných seznamů.

## **Ručení**

Nová právní úprava ručení vychází ze současné právní úpravy obsažené v obchodním zákoníku. Nejvýznamnější změnou je, že nově již ručení nevznikne jednostranným prohlášením ručitele. **K platnému sjednání ručení se bude vyžadovat uzavření písemné dvoustranné dohody mezi ručitelem a věřitelem.**

## **Finanční záruka**

Finanční záruka je v NOZ novým institutem, který však v podstatě kopíruje ustanovení o bankovní záruce v dnešním obchodním zákoníku. Rozdílem je širší počet subjektů, které mohou tuto záruku poskytnout, nemusí jít tedy jen o banku. Současná bankovní záruka pak nově tvoří podskupinu finanční záruky, kterou může vystavit banka, příp. i spořitelna a úvěrní družstvo.

## **Zadržovací právo**

Zadržovací právo umožňuje věřiteli zadržet cizí věc dlužníka, kterou má oprávněně (např. na základě smlouvy) u sebe. To je obecně možné až po splatnosti dluhu. **NOZ však nově stanoví případy, kdy může věřitel věc zadržet ještě před splatností dluhu.** Bude tomu tak tehdy, prohlásí-li dlužník, že dluh nesplní, nezajistí-li dlužník svůj dluh jinak, ačkoliv měl, anebo když se stane jinak zřejmým, že dlužník nesplní dluh následkem okolnosti, která u něho nastala a která věřiteli nebyla a ani nemohla být známá při vzniku dluhu. Zde si dovoluujeme upozornit na významnou souvislost s nájemními vztahy. **V případě dluhu nájemce vůči pronajímateli (např. na nájemném) bude pronajímatel k zajištění takového dluhu nově oprávněn zadržet movité věci patřící nájemci umístěné v předmětu nájmu (např. v bytě).** Svůj dluh pak pronajímatel uspokojuje z výtěžku zpeněžení zadržovaných věcí, a to přednostně před pohledávkami ostatních věřitelů nájemce, včetně věřitelů zástavních.

## **Dohoda o srážkách ze mzdy**

Stávající úprava dohody o srážkách ze mzdy je obsažena v občanském zákoníku, přičemž doposud bylo možné srážek ze mzdy využít jen k uspokojení pohledávek výživného nebo jiných pohledávek, o nichž tak výslovně stanoví zákon. Speciální úpravu dohody o srážkách ze mzdy zajišťující dluh zaměstnance vůči zaměstnavateli pak obsahuje zákoník práce. **Od 1.1.2014 bude možné dohodu o srážkách ze mzdy využít k zajištění jakéhokoliv dluhu.** Podmínkou však bude souhlas zaměstnavatele dlužníka (není-li zaměstnavatel současně věřitelem). Dohodnuté srážky nebudou moci přesahovat polovinu dotčené mzdy či platu.

## **Zajišťovací převod práva**

Z ostatních zajišťovacích institutů NOZ je významná zejména nová komplexní úprava zajišťovacího převodu práva, která byla doposud velmi strohá. Podstatou je podmíněné převedení práva dlužníka či jiné osoby na věřitele; může se přitom jednat o převod vlastnického práva, postoupení pohledávky atp. Dle této koncepce se věřitel stává dočasným vlastníkem věci až do doby splnění zajištěného dluhu. Pokud však zajištěný dluh není řádně a včas splněn, stává se věřitel vlastníkem (či oprávněným) trvalým. Dle NOZ bude platit, že pokud dojde ke splnění dluhu, bude právo převedeno zpět na dlužníka automaticky. **Strany si však mohou sjednat, že po splnění dluhu bude právo převedeno zpět na dlužníka až úkonem věřitele, tj. zpětným převodem.**



Newsletter společnosti RANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a RANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. neodpovídá za aplikaci závěrů či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.