

Výkon zástavního práva - nové možnosti podle NOZ



Author: Anna Suchá | Published: 05.06.2014

Do ledna tohoto roku, kdy NOZ nabyl účinnost, měl zástavní věřitel pouze dvě možnosti, jak se uspokojit ze zástavy. Mohl jít cestou nedobrovolné veřejné dražby, nebo zvolit soudní prodej zástavy. To bylo velkým omezením, neboť oba způsoby jsou velmi formalizované, jejich provedení trvá delší dobu a navíc výtěžek často neodpovídá očekávání. Nový občanský zákoník přináší v této oblasti větší flexibilitu a tak i zvýšení efektivity výkonu zástavního práva.

Realizace zástavy podle dohody

Největší změnou nové právní úpravy zástavního práva je důraz na vůli smluvních stran a možnost, aby se zástavní věřitel písemně dohodl se zástavcem na způsobu realizace zástavního práva. Tím se značně posiluje uhrazovací funkce zajištění. Při absenci dohody o způsobu realizace zástavního práva je zástavní věřitel oprávněn uspokojit se po splatnosti dluhu z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo ze soudního prodeje zástavy.

Dohodou o způsobu realizace zástavního práva je vázán i každý další právní nástupce zástavního dlužníka. Ten musí při převodu zástavy nového nabyvatele upozornit, že věřitel má právo prodat zástavu jiným způsobem, než jen tím, který podpůrně stanoví nový občanský zákoník. Pokud by tak neučinil, porušil by svoji povinnost, což může vést k povinnosti hradit škodu. A na čem se tedy může věřitel a zástavce (zástavní dlužník) nově dohodnout? Nejčastěji se bude jednat o tzv. prodej z volné ruky, prodej dobrovolnou dražbou nebo prodej ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.

Ochrana dlužníka

Pro sjednání dohody o způsobu realizace zástavního práva stanoví nový občanský zákoník poměrně přísná pravidla. Jejich účelem je zejména ochrana dlužníka v tom smyslu, aby zpeněžení zástavy nemohlo vést k tomu, že o ni přijde, a to za neadekvátní cenu v poměru k její objektivní hodnotě. Taková dohoda by koneckonců nebyla výhodná ani pro věřitele. Zástavní věřitel proto bude mít povinnost postupovat při prodeji s odbornou péčí a bude povinen prodat zástavu alespoň za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase. Pokud však tuto povinnost poruší, nemá to vliv na práva třetích osob, které nabyly předmět zástavy v dobré víře. To znamená, že nabyvatel věci nenese důsledky toho, že věc koupil za nižší cenu. Nicméně zástavce může po věřiteli

požadovat náhradu škody, která mu tím vznikla.

Zvláštní omezení platí v případě spotřebitelů a malých a středních podnikatelů. Podle nového občanského zákoníku totiž nelze dojednat (a to ani poté, co se zajištěný dluh stane dospělým), že věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem.

Jak s propadnou zástavou?

Judikaturou zatím nevyřešenou otázkou je to, zda si strany mohou sjednat tzv. propadnou zástavu, resp. zda se věřitel může se zástavcem domluvit na tom, že si v případě nezaplacení případně zástavu ponechá (a ta tak „propadne“ do vlastnictví věřitele). Dřívější právo a judikatura propadnou zástavu vůbec nepřipouštěly. Nový občanský zákoník zakazuje sjednání propadné zástavy jen po dobu před splatností zajištěné pohledávky. Po dospělosti dluhu lze tedy propadnutí zástavy nově sjednat, přičemž se jedná o institut pro věřitele velmi rychlý a flexibilní a lze tak očekávat, že se uplatní zejména v segmentu projektového financování.

V odborné literatuře se však objevují i názory, že propadnutí zástavy lze platně sjednat i před dospělostí dluhu, pokud takové ujednání neodporuje omezení stanovenému v § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ. O platné ujednání (i před dospělostí dluhu) by se tak mohlo jednat např. tehdy, pokud by si zástavní věřitel v případě prodlení dlužníka mohl zástavu ponechat za cenu určenou nezávislým znalcem až k okamžiku splatnosti dluhu. Vzhledem ke skutečnosti, že sjednání propadné zástavy před dospělostí dluhu z NOZ výslovně nevyplývá, je ovšem jeho začlenění do zástavní smlouvy spojeno s jistým rizikem.

Autorka pracuje jako advokátní koncipientka v advokátní kanceláři bnt attorneys-at-law.

05.06.2014 08:00, Anna Suchá