

# SOUDNÍ PRODEJ ZÁSTAVY

**● Dobrý den, má dcera si se svým manželem před nedávnem zakoupila na hypotéku rodinný dům, který začali rekonstruovat. Rekonstrukce se ale zkomplikovala a odhadované náklady na její dokončení prý přesáhly tu část úvěru, která byla poskytnuta na rekonstrukci. Banka sdělila, že dceři a jejímu muži již další finanční prostředky neposkytne, proto mě dcera s manželem požádali o poskytnutí půjčky z peněz, které si spořím do penze. Dcera s manželem mi nabídli, že uzavřeme smlouvu a zřídíme zástavní právo k jejich nově postavené garáži pro případ, že by mi z nějakého důvodu nezvládali půjčku splácet. Chtěl bych se tedy zeptat, k čemu přesně slouží to zástavní právo a jak by se postupovalo, kdyby mi dcera a zeť zapůjčené peníze nesplatili.**

Zástavní právo je jedním z instrumentů, kterými je možné zajistit dluh. Jeho smysl spočívá v tom, že pokud dlužník nesplní řádně a včas svůj dluh, který byl zajištěn zástavním právem, vzniká věřiteli právo uspokojit svou pohledávku za dlužníkem z výtěžku zpeněžení zástavy (a to do ujednané výše, a není-li tato ujednána, pak do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy).

Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat, přičemž ve vašem případě by zástavou byla nemovitá věc, konkrétně garáž dcery a jejího manžela (vycházíme z předpokladu, že garáž je v katastru nemovitostí evidovaná jako samostatná stavba, v opačném případě by se zástavní právo muselo zřídit přímo k pozemku, na kterém tato garáž stojí). Před uzavřením zástavní smlouvy však doporučujeme prověřit, zdali ke garáži již neexistuje zástavní právo ve prospěch jiného věřitele (např. banky) a rovněž zdali hodnota garáže odpovídá (alespoň přibližně) částce, kterou plánujete své dceři a zeti zapůjčit. V opačném případě totiž hrozí, že dojde-li ke zpeněžení zástavy, vaše pohledávka zůstane z určité části neuhrazená. Aby k tomu nedošlo, lze například doporučit zřízení zástavního práva ještě k jiné věci ve vlastnictví dcery či zetě (např. k další nemovitosti nebo k automobilu).

Pokud se nakonec rozhodnete uzavřít s dcerou a zetěm zástavní smlouvu, stanete se tzv. zástavním věřitelem a dcera s manželem budou tzv. zástavními dlužníky, neboť jsou vlastníky předmětné

garáže. Ve smlouvě pak bude nezbytné specifikovat, co je zástavou a pro jaký dluh se zástavní právo zřizuje. Zároveň doporučujeme sjednat si ve smlouvě tzv. zákaz zcizení a zatížení, a to jako věcné právo. To je podobný instrument, jako používají banky.

Vzhledem k tomu, že zástavou bude nemovitá věc (garáž), tak zástavní smlouva musí mít písemnou formu, přičemž podpisy všech smluvních stran musí být alespoň na jednom vyhotovení smlouvy, určeném pro katastr nemovitostí, úředně ověřeny. Po podepsání zástavní smlouvy bude třeba smlouvu spolu s návrhem na zápis zástavního práva vkladem podat na katastrální úřad, v jehož správním obvodu se nachází předmětná garáž. Zástavní právo ke garáži pak vznikne zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí.

Jestliže dcera a zeť zapůjčené peníze do dne, který si dohodnete, nevrátí, vznikne vám oprávnění podat návrh na nařízení soudního prodeje zastavené garáže. Před podáním tohoto návrhu však nejprve dceři a zeti oznamte, že hodláte započít s výkonem zástavního práva (např. prostřednictvím písemné výzvy zaslané doporučeným psaním, v níž je naposledy vyzvete ke splacení zajištěného dluhu ve vámi stanovené lhůtě a zároveň je upozorníte, že neučiní-li tak, přistoupíte k podání návrhu na nařízení soudního prodeje zástavy).

Návrh na nařízení soudního prodeje zástavy se podává u soudu, v jehož obvodu se nachází zastavená nemovitost (garáž). V návrhu je třeba uvést následující skutečnosti: že jste věřitelem zajištěné pohledávky, o jakou pohledávku se jedná a kolik činí v době podání návrhu (včetně jejího příslušenství), že pohledávka je zajištěna zástavním právem, co je zástavou zajištěné pohledávky (zástava musí být přesně označena), kdo je zástavním dlužníkem a že se domáháte nařízení prodeje zástavy soudem.

K návrhu je pak třeba přiložit i listinné důkazy. Soud na základě návrhu zahájí soudní řízení, v rámci kterého provede navržené a případně další důkazy, přičemž za tímto účelem zpravidla nařídí ústní jednání. Pokud soud vezme skutečnosti uvedené ve vašem návrhu za doložené, vydá usnesení, kterým rozhodne o nařízení soudního prodeje zástavy. Pokud dcera a její manžel neuhradí zajištěnou pohledávku do data právní moci (resp. vykonatelnosti) tohoto usnesení soudu, budete se moci obrátit na exekutora s návrhem na zahájení exekuce prodejem zástavy.

Jakmile exekutor obdrží návrh na zahájení exekuce prodejem zástavy, požádá příslušný exekuční soud, aby jej pověřil výkonem exekuce. Exekutor následně vám a vaší dceři i zeti zašle usnesení o zahájení exekučního řízení a současně s tím zpravidla i exekuční příkaz k prodeji zastavené nemovitosti. Exekutor poté vydá usnesení o ceně určené na základě znaleckého posudku a nařídí dražební jednání formou dražební vyhlášky, ve které exekutor stanoví mj. nejnižší podání pro dražbu, výši jistoty, datum a místo dražby. V dražební vyhlášce exekutor zároveň upozorní ostatní případné zástavní věřitele, aby přihlásili své pohledávky zajištěné zástavním právem nejpozději do okamžiku zahájení dražby.

Podáří-li se nemovitost vydražit, exekutor provede rozvrh výtěžku zpeněžení zástavy, z něhož se budou hradit jak náklady exekutora spojené se zahájením exekuce a s realizací dražby, tak i vaše pohledávka včetně příslušenství. Dnem právní moci rozvrhového usnesení ze zákona pak zanikají všechna zástavní práva na vydražené nemovitosti.

V souvislosti se zástavním právem je nicméně třeba mít na paměti rovněž to, že zástavní právo podléhá promlčení. Vzhledem k tomu, že jde o zástavní právo zapisované do veřejného rejstříku (tj. katastru nemovitostí), promlčí se za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé (ne však dříve než zajištěná pohledávka). Pro vás to tak znamená, že od okamžiku, kdy se dcera a zeť dostanou do prodlení se splácením půjčky, začne běžet lhůta deseti let pro výkon zástavního práva, ledaže se se zástavními dlužníky dohodnete na jiné, delší lhůtě. Pokud byste tuto lhůtu nevyužili, zástavní dlužníci budou moci po jejím uplynutí uplatnit v exekučním řízení námitku promlčení, v důsledku čehož by exekutor exekuční řízení zastavil.

Závěrem ještě zmiňme, že pokud dcera a zeť svůj dluh řádně a včas uhradí, zajištěná pohledávka zanikne. Nicméně k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí budou zástavní dlužníci potřebovat, abyste jim podepsal potvrzení o tom, že zajištěná pohledávka zanikla z důvodu úplného uhrazení a že se vzdáváte zástavního práva. Váš podpis na takovém potvrzení musí být úředně ověřen, přičemž listinu bude opět třeba spolu s návrhem na výmaz zástavního práva podat na příslušný katastrální úřad. ■

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,  
Partner, bpv Braun Partners  
Mgr. Nikola Neumanová,  
advokátní koncipientka, bpv Braun Partners