

## 1. ÚVOD

Téma mé disertační práce zní „Problematika oceňování nemovitostí při oceňování podniků“. Následující příspěvek nastiňuje část této problematiky a to vztah podniků, nemovitostí a zástavního práva, což je jeden ze způsobů zajištění závazkového vztahu. Zástavní právo by mělo umožnit zástavnímu věřiteli minimalizovat riziko spojené s poskytnutím plnění zakládající závazkový vztah. Souběžně s funkcí zajišťovací je zástavní právo nepřímě spojeno i s funkcí uhrazovací, a to pokud nesplní zástavní dlužník svůj závazek. Zástavní věřitel by se totiž měl hojit na výsledku zpeněžení zástavy.

## 2. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Pro uvedení do problematiky a pro připomenutí následuje souhrn základních skutečností ve vztahu k zástavnímu právu podle Občanského zákoníku (§ 152 – § 172) [5] ...

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavou může být věc movitá nebo nemovitá, podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy. Pohledávka může být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách (vespolné zástavní právo). Zástavní právo k nemovitém věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. Zástavní právo k nemovitém věcem, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, zástavní právo k věci hromadné, zástavní právo k souboru věcí a zástavní právo k movitým věcem, k nimž má podle zástavní smlouvy vzniknout zástavní právo, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky; to neplatí, bylo-li zástavní právo zřízeno rozhodnutím soudu nebo správního úřadu (vznik dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí). Zápis zástavního práva do Rejstříku zástav provede notář, který sepsal zástavní smlouvu ve formě notářského zápisu, bezodkladně po uzavření zástavní smlouvy.

*Pozn. 1: V katastru nemovitostí nejsou evidovány všechny*

*nemovitosti a ani do budoucna nebudou – evidovány jsou pouze ty, které jsou určeny. Předmětem evidence v katastru např. není:*

- *podzemní stavba – pokud však má část nad zemí, kterou lze zaměřit např. u garáže vyčnívá nad povrch šachta od výtahu, pak stavba předmětem evidence je,*
- *drobná stavba, jež plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. zahrádkářská chata není drobná stavba),*
- *příslušenství budovy hlavní – pokud vlastník nechce jako příslušenství, může po zaměření samostatně vložit do katastru,*
- *budova, pokud nemá čtyři stěny – pro účely zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) se rozumí budovou nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*

*Pozn. 2: Rejstřík zástav je neveřejný seznam, v elektronické podobě, který obsahuje především údaje označující zástavu, výši a právní důvod zajišťované pohledávky, osobní údaje zástavního věřitele, zástavce a zástavního dlužníka, den vzniku a právní důvod zástavního práva, datum a čas zápisu. Kterýkoli notář vydá každému, kdo osvědčí oprávněný zájem, na jeho žádost opis nebo výpis z Rejstříku zástav nebo potvrzení o tom, že určitá věc, hromadná věc nebo soubor věcí není evidována v Rejstříku zástav jako zástava.*

... a § 5 odst. 2 Obchodního zákoníku [3].

Podnik je věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitém věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.

## 3. PODNIKY VERSUS NEMOVITOSTI

Jak již bylo výše uvedeno, předmětem zástavního práva může být i podnik nebo jiná věc hromadná. Otázkou zůstává vazba zástavy podniku a v jejím rámci vztah k jednotlivostem patřících k podniku, které jsou předmětem registrace ve zvláštních registrech (v tomto případě nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí). Na toto téma probíhá obšírná odborná diskuse, zda katastrální úřady mají provádět vklad nebo záznam této skutečnosti či nikoliv [6].

Zástavní právo k věci hromadné by mělo podle § 158 odst. 1 Občanského zákoníku vzniknout pouhým zápisem do Rejstříku zástav. Ohledně jednotlivých nemovitostí v rámci zástavy

podniku by proto zástavní právo nebylo předmětem evidence v katastru nemovitostí. Hlavním právním argumentem proti zápisům zástavního práva k jednotlivostem ve zvláštních registrech je závěr, že zástavní právo k podniku je zástavním právem toliko k hromadné věci, nikoli k jednotlivostem, které tuto hromadnou věc tvoří. V opačném případě by se muselo jednat o vespolné zástavní právo ke všem jednotlivostem patřícím k podniku.

Jiný výklad dospívá k tomu, že zástavní právo k jednotlivostem, které patří k podniku a jsou předmětem registrace ve zvláštních registrech, vzniká až registrací v těchto zvláštních registrech. Odkazuje na ustanovení jednotlivých právních předpisů, které upravují vznik zástavního práva ke zvlášť registrovaným jednotlivostem (ve vztahu k nemovitostem na § 157 odst. 1 ObčZ). Vychází přitom i z ust. § 5 odst. 2 ObchZ, že povaha podniku jako věci hromadné neznamená, že zástavní (nebo vlastnické) právo vznikne ke všem částem podniku v tentýž okamžik, nebo že by zápisem do Rejstříku zástav bylo učiněno zadost povinnosti zápisu do jiných veřejných rejstříků.

Za samostatný odstavec v kapitole nezodpovězených otázek lze považovat nově nabytý majetek patřící k zastavenému podniku a zcizování majetku patřícího k zastavenému podniku. Zde lze dospět k výkladu, že zástavní právo se vztahuje i na majetek, který se stane součástí zastaveného podniku v budoucnu („přirůstek“ zastaveného podniku?) a že právní úprava musí zástavnímu dlužníku umožnit po dobu, po kterou řádně plní zajištěné závazky, zcizovat v rámci běžného obchodního styku oběžná aktiva patřící podniku tak, aby je nabyvatelé nabývali prostá zástavního práva (oddělení „plodu“ zástavy?). Ovšem český zákonodárce mlčí.

#### 4. ZÁSTAVNÍ PRÁVO V PRAXI

Pro dokreslení současné situace jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu, které zásadně mění postavení věřitele vůči zástavnímu dlužníkovi [4]. Dlouhodobý pronájem zastavené nemovitosti, zpravidla spřátelené osobě a oproti předem zaplacenému nájemnému, je jedním z triků, který používají někteří zástavní dlužníci, aby se vyhnuli dražbě. Takový nájem podstatně snižuje realizační cenu zástavy, pokud ji neučiní zcela neprodejnou.

V tomto případě se nájemní smlouva „objevila“ až po realizaci zástavy ve veřejné dražbě, nájem tedy přešel na nového majitele nemovitosti. Podle názoru soudů prvního a druhého stupně byla takto uzavřená smlouva neplatná. Zástavní dlužník porušil svou zákonnou povinnost neučinít nic, co by zhoršilo zástavu na újmu zástavního věřitele. Nejvyšší soud, na který se zástavní dlužník obrátil, však ve svém rozhodnutí zaujal názor zcela opačný. V odůvodnění svého kontroverzního rozhodnutí uvedl, že „zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřít k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, jsou neplatná.“ S argumentem, že dlouhodobý a předplacený nájem zastavené nemovitosti zpravidla podstatně snižuje realizační hodnotu zástavy se Nejvyšší soud vypořádal tím, že v daném případě cena zástavy ovlivněna nebyla a dražba úspěšně proběhla.

Ještě závažnější je argumentace Nejvyššího soudu, že pokud zástavní věřitel realizuje zástavní právo mimosoudní veřejnou dražbou, musí počítat s tím, že na zástavě budou dále váznout i dříve neznámé nájmy, a že, chce-li se tomuto riziku vyhnout, má volit druhý ze způsobů realizace zástavního práva, soudní prodej zástavy. Slovy Nejvyššího soudu: „každý, kdo ve veřejné dražbě vydraží nemovitost, musí uvažovat také s tím, že proti němu budou působit nájemní práva na nemovitosti váznoucí, a to i tehdy, kdyby v době dražby nebyla známa.“ V návaznosti na tento závěr pak Nejvyšší soud dovodil, že uzavření nájemní smlouvy nebylo protiprávní, ale navíc vůbec nezhoršovalo zástavu na újmu zástavního věřitele. Domnívám se, že není třeba tento rozsudek dále komentovat.

#### 5. ZÁVĚR

Cílem příspěvku nebylo podat výklad problematiky vztahu podniků, nemovitostí a zástavního práva, uvědomuji si, že se jedná pouze o nastínění dané problematiky. Je však velice důležité, aby ve znalecké praxi nebyla tato problematika opomíjena či ještě hůře přehlížena.

#### 6. LITERATURA

- [1] BAREŠOVÁ, E.: *Katastr nemovitostí v bankovní praxi*. Praha: Trénink a vzdělávání ČSOB, 2. 10. 2003. Seminář.
- [2] *Katastr nemovitostí, Zeměměřičtví*. In *Úplné znění: Katastr nemovitostí, Zeměměřičtví k 1. 1. 2003*. Ostrava, Sagit, 2003. ISBN 80-7208-274-4.
- [3] *Obchodní zákoník*. In *Úplné znění: Obchodní zákoník k 1. 1. 2001*. Ostrava, Sagit, 2001. ISBN 80-7208-198-5.
- [4] PETR, O. – HLAVIČKA, J.: *Zelená dlužníkům?* Projekt iHNed.cz. *Economia OnLine*, 1996–2002. URL: <http://www.ekonom.ihned.cz> ISSN 1213-7693.
- [5] RENDULOVÁ, E. – LEKS, J.: *Občanský zákoník*. Brno, Computer Press, 2003, 230 s. ISBN 80-251-0010-3.
- [6] RICHTER, T.: *Zástavní právo k podniku z pohledu teorie a praxe dluhového financování*. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Fakulta sociálních věd – IES, 2003, 39 s.