



**Sekce právní**

Č. j.: 124/22/7700-30133-051108

Všem finančním úřadům, včetně Specializovaného finančního úřadu  
Odvolacímu finančnímu ředitelství

## **METODICKÝ POKYN**

### **Zánik „starého“ zástavního práva z důvodu změny v osobě zástavního dlužníka**

Tento metodický pokyn reaguje na dotaz týkající se zániku zástavního práva zřízeného do dne 31. 12. 2013 (tedy za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dále jen „obč. zák.“), ke kterému má dojít z důvodu odstoupení od smlouvy, na základě které nabyl daňový subjekt předmět zástavy.

#### **I. Dotaz**

Správce daně zřídil v roce 2010 zástavní právo k podílu daňového subjektu na nemovité věci. Poté, co bylo řádně zřízeno zástavní právo, určil soud na základě žaloby původního vlastníka nemovité věci, že předmět zástavy (nemovitá věc) je ve vlastnictví původního vlastníka, který po právu odstoupil od smlouvy o převodu nemovité věci z důvodu prodlení daňového subjektu se zaplacením kupní ceny.

Na základě judikatury Nejvyššího soudu (zejména rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 5061/2008 ze dne 26. 1. 2010) dochází v důsledku odstoupení od smlouvy k zániku zástavního práva, neboť původnímu vlastníku má svědčit vlastnické právo k nemovité věci nezatížené zástavním právem. Za dané situace správce daně žádá o vyjádření, zda zástavní právo zřízené k nemovité věci v roce 2010 skutečně zaniklo a je třeba přistoupit k vydání rozhodnutí o zrušení zástavního práva.

#### **II. Odpověď**

**Zástavní právo k nemovité věci zřízené rozhodnutím správce daně v době ode dne 1. 1. 2001 do dne 31. 12. 2013 nepůsobí proti původnímu vlastníkovi, který po právu odstoupil od smlouvy o převodu nemovité věci uzavřené mezi původním vlastníkem a daňovým subjektem (třetí osobou, která poskytla svůj majetek k zajištění daňové pohledávky).**

**Správce daně za této situace vydá rozhodnutí o zrušení zástavního práva dle ustanovení § 170 odst. 5 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „DŘ“).**

### III. Odůvodnění

[1] Metodický pokyn č. j. 67266/20/7700-30133-051108 ze dne 3. 12. 2020, Zajištění daně zástavním právem, ve znění pozdějších novelizací (dále jen „MP“) sjednotil postup správce daně při zajištění neuhrazené daně zřízením zástavního práva a upravil podmínky vzniku, výkonu a zániku zástavního práva. Závazná pravidla pro postup správce daně stanovil MP ode dne 1. 1. 2021 a současně konstatoval, že skutečnosti týkající se zástavního práva výslovně neupravené v DŘ se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). V rámci přechodných ustanovení nakonec uvedl, že zástavní práva, která správce daně zřídil do dne 31. 12. 2013, se až do svého zániku posuzují podle obč. zák. V případě zástavních práv zřízených do dne 31. 12. 2013 lze podle MP postupovat, pokud takový postup připouští právní úprava obč. zák., která byla účinná ke dni zřízení zástavního práva.

[2] Závazkové právní vztahy, včetně závazků z kupní smlouvy, vzniklé do dne 31. 12. 2013, jakož i práva a povinnosti z porušení smluv uzavřených do dne 31. 12. 2013, se v souladu s ustanovením § 3028 odst. 3 OZ řídí obč. zák. a dalšími dosavadními právními předpisy. Pokud soud a případně správce daně posuzuje právní vztah založený kupní smlouvou, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k nemovité věci – konkrétně přistoupení nové právní skutečnosti v podobě odstoupení od smlouvy, která má vést k zániku právního vztahu –, budou se práva a povinnosti vyplývající z odstoupení od smlouvy posuzovat podle právní úpravy účinné ke dni uzavření kupní smlouvy.

[3] Věcná práva, konkrétně zánik vlastnického práva, se ode dne 1. 1. 2014 řídí OZ, a to bez ohledu na to, kdy došlo ke vzniku věcného práva (ustanovení § 3028 odst. 2 OZ). Věcně právní účinky odstoupení od smlouvy, v tomto případě spočívající ve změně vlastnictví v katastru nemovitostí, se posuzují podle právní úpravy účinné ke dni odstoupení od smlouvy. Dojde-li tedy k účinnému odstoupení od smlouvy ode dne 1. 1. 2014, budou se věcně právní účinky odstoupení od smlouvy posuzovat podle OZ, přestože kupní smlouva byla uzavřena za účinnosti obč. zák. Pravidla týkající se věcných práv se však neuplatní pro zástavní práva, která vznikla do dne 31. 12. 2013 (bod [1] odůvodnění), neboť ta se v souladu s ustanovením § 3073 OZ až do svého zániku posuzují vždy podle obč. zák.

[4] Pro posouzení zániku zástavního práva zřízeného do dne 31. 12. 2013 tak bude rozhodné, zda pro případ odstoupení od smlouvy bylo v obč. zák. výslovně upraveno postavení třetích osob, respektive jakým způsobem byla v obč. zák. upravena možnost zastavení cizí věci, neboť v důsledku odstoupení od smlouvy se převodní účinky smlouvy ruší od samého počátku a na zastavení je nutné za této situace hledět jako na zastavení cizí věci. Pro posouzení zániku zástavního práva zřízeného za účinnosti obč. zák. bude rozhodující právní úprava zástavního práva, neboť ustanovení § 48 obč. zák. (a ani žádné jiné ustanovení) neobsahovalo právní úpravu obdobnou ustanovení § 2005 odst. 1 OZ (článek XIII. odst. 3 MP).

[5] Dá-li někdo do zástavy cizí věc bez souhlasu vlastníka, vznikne v souladu s ustanovením § 151d odst. 1 obč. zák. ve znění účinném do dne 31. 12. 2000 zástavní právo tehdy, pokud byla věc odevzdána zástavnímu věřiteli, který ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit. Podle ustanovení § 151d odst. 1 obč. zák. ve znění účinném do dne 31. 12. 2000 mohlo na základě smlouvy vzniknout zástavní právo i k cizí nemovité věci, neboť odevzdáním nemovité věci zástavnímu věřiteli se ve smyslu tohoto ustanovení rozuměl vklad zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele do katastru nemovitostí. Nejvyšší soud proto ve svém usnesení sp. zn. 29 Cdo 2512/2000 ze dne 29. 11. 2001 (Rc 1/2002) mohl konstatovat, že: „*Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí dle § 48 odst. 2 obč. zák. proto nezpůsobovalo bez dalšího zánik zástavního práva k nemovitosti zřízeného v mezidobí jejím nabyvatelem.*“ Právní vztahy, které byly založeny platným zřízením zástavního práva do dne 31. 12. 2000, se posuzují podle obč. zák. ve znění účinném do dne 31. 12. 2000. Přejícná ustanovení zákona č. 367/2000 Sb. stanoví, že podle nové právní úpravy se bude postupovat jen v případě uspokojení ze zástavy<sup>1</sup>. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, na základě které přešlo na daňový subjekt vlastnictví předmětu zástavy, působí zástavní právo, jehož rozsah byl rozhodnutím správce daně vymezen do dne 31. 12. 2000, i proti původnímu vlastníkovi.

[6] Ustanovení § 161 odst. 1 obč. zák. ve znění účinném do dne 31. 12. 2013 umožňuje za obdobných podmínek učinit předmětem zástavního práva jen cizí movitou věc. Podle odst. 2 téhož ustanovení obč. zák. cizí nemovitá věc, věc hromadná, soubor věcí a byt nebo nebytový prostor mohou být dány do zástavy jen se souhlasem vlastníka. Ohledně právní úpravy obč. zák. účinné ode dne 1. 1. 2001 uvedl Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 21 Cdo 5061/2008 ze dne 26. 1. 2010 (Rc 109/2011), že: „*Proti tomu, kdo důvodně odstoupil od smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti, nepůsobí ve smyslu ustanovení § 164 odst. 1 obč. zák. zástavní právo, které bylo zřízeno na základě zástavní smlouvy zástavcem, jenž své vlastnictví nemovitosti odvozoval od smlouvy o převodu vlastnictví, odstoupením (později) zrušené.*“ Právní úprava obč. zák. platná v době ode dne 1. 1. 2001 do dne 31. 12. 2013 umožňovala při splnění těchto podmínek vznik zástavního práva, jen byla-li zástavou cizí movitá věc. **Zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně v době ode dne 1. 1. 2001 do dne 31. 12. 2013 proto nepůsobí proti tomu, kdo po právu odstoupil od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovité věci, hromadné věci, souboru věcí a bytu nebo nebytového prostoru, pohledávky, jiného majetkového práva, obchodního podílu, cenného papíru a předmětu průmyslového vlastnictví. Pokud však byla předmětem zástavy movitá věc, která byla odevzdána správci daně, zástavní právo působí i proti původnímu vlastníkovi, který odstoupil od smlouvy o převodu movité věci.**

[7] Současně je třeba na základě rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 4153/2013 ze dne 30. 10. 2014 odlišit situace, kdy „... *převodce jen znovu nabyvá vlastnictví stejné věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty, aniž by od smlouvy o převodu vlastnictví odstoupil, jakož i případy, kdy odstoupení od smlouvy jen předstírá (simuluje), neboť tu nejde o nabytí vlastnictví s účinky ex tunc (jako kdyby se nabyvatel nikdy nestal vlastníkem)*“. Kdyby tu nedošlo k platnému (účinnému) odstoupení od smlouvy (odstoupit lze od smlouvy jen z důvodů stanovených v zákoně nebo vymíněných smluvními stranami ve smlouvě), avšak ten, kdo by jinak odstoupil od smlouvy o převodu vlastnictví nemovité věci, se stal (znovu) jejím vlastníkem

<sup>1</sup> Přejícná ustanovení zákona č. 367/2000 Sb. výslovně pamatovala i na zástavní práva zřízená správcem daně: K zajištění daňových pohledávek, ke kterým nebyl vymezen rozsah zákonného zástavního práva podle dosavadní právní úpravy do dne nabytí účinnosti zákona č. 367/2000 Sb., lze postupovat pouze podle ustanovení § 72 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění tohoto zákona.

(například na základě smlouvy, podle níž by bylo vloženo vlastnické právo k nemovité věci do katastru nemovitostí), je třeba ho považovat za pozdějšího vlastníka nemovité věci, vůči němuž zástavní právo působí a který má postavení zástavního dlužníka.

[8] Pokud tedy došlo ke zřízení zástavního práva na nemovité věci v roce 2010 a následně soud určil, že předmět zástavy (nemovitá věc) je ve vlastnictví původního vlastníka, který po právu odstoupil od smlouvy o převodu nemovité věci z důvodu prodlení daňového subjektu se zaplacením kupní ceny, je na místě, aby správce daně vydal rozhodnutí o zrušení zástavního práva dle ustanovení § 170 odst. 5 DŘ [článek XX. odst. 2 písm. c) MP].

[9] Ustanovení § 1343 OZ přebírá konstrukci ustanovení § 161 obč. zák. ve znění účinném do dne 31. 12. 2013 a tedy předmětem zástavy se může bez souhlasu vlastníka stát jen cizí movitá věc, a to za předpokladu, že dojde k odevzdání věci zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn movitou věcí zastavit. K této právní úpravě přistupuje ustanovení § 2005 odst. 1 OZ, podle něhož odstoupením od smlouvy zanikají jen práva a povinnosti smluvních stran. Odstoupením od smlouvy ale **nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře**, a proto bylo možné v článku XIII. odst. 3 MP zavést pravidlo, že odstoupením od smlouvy, na základě které nabyl zástavní dlužník zástavu, nedochází k zániku zástavního práva. Lze tedy uzavřít, že pokud dojde k odstoupení od smlouvy uzavřené ode dne 1. 1. 2014, na základě které nabyl daňový subjekt majetek, který je předmětem zástavního práva zřízeného správcem daně, působí zástavní právo i proti původnímu vlastníkovi. Účinky odstoupení od smlouvy uzavřené do dne 31. 12. 2013 se v souladu s ustanovením § 3028 odst. 3 OZ řídí obč. zák.

#### IV. Účinnost

Tento metodický pokyn nabývá účinnosti šestým pracovním dnem po dni jeho podpisu.

Ing. Mgr. Radim Patočka, Ph.D.  
ředitel sekce

#### Na vědomí:

Ministerstvo financí, Odbor 32 – Daňová legislativa

Ministerstvo financí, Odbor 39 – Správní činnosti

Generální ředitelství cel

Sekce metodiky a výkonu daní Generálního finančního ředitelství

Sekce daňové kontroly a analytiky Generálního finančního ředitelství

Odbor daňového procesu Generálního finančního ředitelství

Oddělení soudních a správních agend Generálního finančního ředitelství

Oddělení právně-analytické Generálního finančního ředitelství