

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

Fakulta bezpečnostně právní

Katedra soukromého práva

Zástavní právo

Bakalářská práce

**Mortgage Law
Bachelor thesis**

**VEDOUCÍ PRÁCE
JUDr. Josef Vrabec**

**AUTOR PRÁCE
Radek Kovač**

**PRAHA
2024**

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze, dne 8. 3. 2024

.....

Radek KOVAČ

Poděkování

Tímto děkuji vedoucímu mé práce JUDr. Josefu Vrabcovi za podnětné rady a metodické vedení.

ANOTACE

Tato bakalářská práce se zabývá zástavním právem, jeho vznikem, výkonem a zánikem, dále specifikuje subjekty tohoto práva a jejich práva a povinnosti. Práce také poukáže na přínosy a rizika jednotlivých stran zástavního práva a poskytne porovnání s vybranými instituty zajištění pohledávky.

KLÍČOVÁ SLOVA

Dlužník, Věřitel, Pohledávka, Zástava, Občanský zákoník

ANNOTATION

This bachelor thesis deals with mortgage law, its formation, enforcement, and termination, further specifying the subjects of this law and their rights and obligations. The thesis also highlights the benefits and risks for the various parties involved in mortgage law and provides a comparison with selected institutes of debt security.

KEYWORDS

Debtor, Creditor, Claim, Mortgage, Civil Code

Obsah

Úvod	8
1 Vznik a zánik zástavního práva	9
1.1 Podmínky vzniku zástavního práva	9
1.1.1 Smlouva	9
1.1.2 Ze zákona	11
1.1.3 Na základě rozhodnutí soudu	14
1.2 Výkon zástavního práva	16
1.2.1 Smluvní způsoby uspokojení zástavy	18
1.2.2 Subsidiární způsoby uspokojení zástavy	18
1.2.3 Pluralita zástavních práv	21
1.3 Promlčení	22
1.4 Zánik	26
1.4.1 Splacení	26
1.4.2 Zánik zástavy	27
1.4.3 Vymazání zástavního práva z katastru nemovitostí	28
2 Práva a povinnosti jednotlivých stran	31
2.1 Práva a povinnosti věřitele	31
2.1.1 Právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy	31
2.1.2 Právo na zadržení plnění z pojistné smlouvy	32
2.1.3 Právo na prodej zástavy bez souhlasu zástavního dlužníka	33
2.1.4 Právo na náhradu nákladů spojených s výkonem zástavního práva	34
2.1.5 Povinnosti zástavního věřitele	34
2.2 Práva a povinnosti zástavního dlužníka	35

2.2.1	Právo na užívání zástavy	35
2.2.2	Právo na vrácení zástavy	36
2.2.3	Právo na náhradu škody způsobené věřitelem	37
2.3	Povinnosti zástavního dlužníka	37
2.3.1	Povinnost strpět výkon zástavního práva	37
2.3.2	Povinnost zdržet se všeho, čím by se zástava zhoršila	38
2.3.3	Povinnost vydat zástavu věřiteli	39
	3 Speciální druhy zástavního práva	39
3.1	K podílu v korporaci	39
3.2	K cennému papíru	41
3.3	K pohledávce	42
	4 Přínosy a rizika jednotlivých stran při aplikaci zástavního práva	45
4.1	Přínosy věřitele	45
4.2	Rizika věřitele	46
4.3	Přínosy dlužníka	48
4.4	Rizika dlužníka	49
	5 Srovnání zástavního práva s jinými způsoby zajištění pohledávek	50
5.1	Zadržovací právo	50
5.1.1	Porovnání zadržovacího práva se zástavním právem	51
5.2	Ručení	52
5.2.1	Porovnání ručení se zástavním právem	53
5.3	Smluvní pokuta	55
5.3.1	Porovnání smluvní pokuty se zástavním právem	55
5.4	Výhrada vlastnického práva	56
5.4.1	Porovnání výhrady vlastnického práva se zástavním právem	57
5.5	Dohoda o srážkách ze mzdy	58

5.5.1	Porovnání dohody o srážkách ze mzdy se zástavním právem	59
Závěr	60
Seznam použité literatury a internetové zdroje	61

Úvod

Již od počátku civilizace lze v různých společnostech napříč historií vysledovat institut, který je svou formou náramně podobný dnešnímu institutu soukromého práva, který nazýváme zástavní právo. V průběhu historie se tento institut vyvíjel, až do podoby, jak ho známe dnes a přesně této podobě aplikované v právním řádu České republiky, se bude věnovat tato práce.

Primárním účelem tohoto institutu je jistota zástavního věřitele, že dojde ke splnění dluhu, za předpokladu, že dlužník nebude schopen splatit svůj dluh. V tuto chvíli je za určitých podmínek možné uspokojit pohledávku výtěžkem, který vznikne zpeněžením původní zástavy dlužníka. Na základě tohoto lze usoudit, že se jedná o důležitý nástroj, který napomáhá ekonomickému rozvoji.

Zástavní právo je v právním řádu České republiky vymezeno primárně v zákoně č. 89/2012 Sb., tedy Novém občanském zákoníku (dále jen občanský zákoník), kde se tomuto věnují primárně § 1310 až § 1365. Dále je toto zmíněno rovněž v například zákoně o obchodních korporacích, zákoně o podnikání na kapitálovém trhu, zákoně o spotřebitelském úvěru a v dalších. Mimo to je zástavní právo upraveno i v některých mezinárodních smlouvách, jako je například Úmluva o mezinárodním zástavním právu (Newyorská úmluva) nebo Úmluva o úvěru na nákup nemovitostí (Londýnská úmluva). Zkrátka zástavní právo je komplexní právní institut, který upravuje řada právních předpisů.

V úvodu této práce dojde nejprve k vymezení základních pojmů, kde bude věnována pozornost jednotlivým zúčastněným stranám. V další části této práce se zaměříme na vznik a zánik zástavního práva v praxi, dále rozebereme a vysvětlíme práva a povinnosti jednotlivých stran, rovněž se budeme věnovat přínosům a rizikům jednotlivých stran v přímém spojení s aplikací zástavního práva a vytvoříme porovnání zástavního práva s ostatními instituty sloužící k zajištění pohledávky.

1 Vznik a zánik zástavního práva

1.1 Podmínky vzniku zástavního práva

Úvodní kapitola této práce se bude soustředit na podmínky vzniku zástavního práva, přičemž budeme analyzovat samotné zástavní smlouvy, dále podmínky vzniku, kdy takto určuje zákon a vznik zástavního práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.

1.1.1 Smlouva

Vznik zástavy za pomoci smlouvy představuje základní stavební kámen většiny zástavních práv v českém právním řádu. Smlouva o zřízení zástavního práva je aktem dobrovolnosti a souhlasu mezi zástavním věřitelem a dlužníkem, přičemž její platnost a vymahatelnost jsou nezávislé na vůli zástavního dlužníka, jakmile je smlouva řádně zaevidována v příslušném veřejném rejstříku. Tato publicita zástavního práva slouží nejen jako ochrana práv věřitele, ale i jako zdroj informací pro třetí strany, což zvyšuje právní jistotu a transparentnost ve veřejném obchodním styku.¹

Smluvní zástavní právo je klíčové pro stabilitu a předvídatelnost obchodních transakcí a jeho správné zřízení a zapsání do veřejného rejstříku je fundamentální pro ochranu všech zúčastněných stran.²

Vznik zástavního práva smluvní cestou představuje základní pilíř v oblasti realitního a hypotečního práva. Zástavní právo k nemovitosti se nejčastěji konstituuje právě na základě písemné smlouvy. Tento mechanismus je široce využíván při zajišťování pohledávek z hypotečních úvěrů, kde nemovitost převážně slouží jako záruka pro splacení dluhu. Zdůrazněme, že pro právní účinnost zástavního práva je klíčový jeho zápis do katastru nemovitostí. Tento proces vyžaduje nejen písemnou formu smlouvy, ale také podání návrhu na vklad

¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 147-152. ISBN 978-80-7598-516-3.

² Tamtéž, s. 147-152.

na příslušný katastrální úřad, doprovázené zástavní smlouvou a úhradou správního poplatku.³

Aby ujednání zástavního práva bylo vymahatelné, je nutné, aby zástavní smlouva obsahovala údaje o předmětu zástavy a zajišťovaném dluhu. Je kladen důraz na vymezení předmětu zástavy a dluhu tak, aby byly jednoznačně identifikovatelné, což je podmíněno ustanovením § 1312 občanského zákoníku.⁴

Zástavní smlouva se rodí z dohody mezi zástavním věřitelem a dlužníkem, jejíž základní rysy jsou vymezeny a chráněny příslušnými právními normami. Podepisování zástavní smlouvy a jeho ověření, ať už notářským podpisem nebo prostřednictvím elektronického podpisu, jsou nezbytnými kroky k nabytí účinnosti zástavního práva. Toto zdůrazňuje důležitost právní jistoty a transparentnosti.⁵

Ochrana zájmů obou zúčastněných stran a třetích osob je kritickým prvkem, který je zajištěn veřejným zápisem práva do rejstříku. Tento zápis tedy slouží jako prevence před potenciálními konflikty a nejistotami, které by mohly vzniknout z nedostatečně dokumentovaných právních vztahů.⁶

V rámci formálních aspektů zástavního práva jsme dospěli k závěru, že občanský zákoník klade značný důraz na písemnou formu zástavní smlouvy, ačkoliv obecně upřednostňuje neformálnost právních jednání. Písemná forma je nezbytná zejména při zástavě nemovitých věcí zapsaných ve veřejných seznamech, jako je katastr nemovitostí, kde zákon vyžaduje specifikace vztahující se k předmětu zástavy a zajišťovanému dluhu. Absence formy veřejné listiny vede k absolutní neplatnosti zástavní smlouvy, což vymezuje neopomenutelnou podmínku pro její platnost. Přestože občanský zákoník umožňuje určitou flexibilitu ve formě smluv, zdůrazňuje význam veřejných listin pro zástavy budov nebo bytů evidovaných samostatně ve veřejných seznamech. Uvedme také si, že v případě potřeby může

³ RH INVESTMENTS, S.R.O., 2023. *Jak vzniká či zaniká zástavní právo?* Online. RH INVESTMENTS, S.R.O. Zpasti.cz. 4. ledna 2023. Dostupné z: <https://zpasti.cz/blog/vznik-a-zanik-zastaveniho-prava>. [cit. 2024-02-15].

⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 173-178. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁵ Tamtéž, s. 167-172.

⁶ Tamtéž, s. 167-172.

být zástavní smlouva sepsána jako notářský zápis, čímž se zvyšuje právní jistota a pevnost dané smlouvy.⁷

1.1.2 Ze zákona

Významným pilířem v této oblasti zákonného zástavního práva je zákon č. 408/2010 Sb., zákon o finančním zajištění, jenž klade důraz na vznik zástavního práva přímo ze zákona, nezávisle na jakémkoliv aktu či rozhodnutí soukromého právního charakteru. Zástavní právo může vzniknout automaticky, a to v okamžiku, kdy nastanou zákonem specifikované okolnosti, jako může být například neplacení nájemného.⁸

Toto se odlišuje od ostatních forem zástavního práva tím, že jeho vznik není podmíněn vůlí zúčastněných stran, ale nastává automaticky s nastoupením určité právní události, kterou zákon spojuje se vznikem zástavního práva.⁹

Dodejme, že zástavní právo se může taktéž vázat na držbu věci, kde vzniká zástavní právo v důsledku držení věci. Zde je patrné, že právní vztah mezi zástavním věřitelem a dlužníkem je úzce spojen s faktickou kontrolou nad věcí.¹⁰

Reflektujeme i na postoj, který považuje vydržení zástavního práva za fenomén s omezeným praktickým významem v současné právní praxi. Argumentujeme, že zástavní právo je spojeno s držbou věci, která je podle našeho zákona vratná a může být snadno přerušena či ukončena, čímž by jakákoliv možnost vydržení byla eliminována.¹¹

V další části rozboru zákonného zástavního práva se zaměříme na samotný vznik s odkazem na jednotlivé legislativy, které takto ukládají.

Z našeho hlediska při analýze zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, je klíčové, že zástavní právo vzniká na základě zápisu do obchodního rejstříku či

⁷ Tamtéž, str. 173-178.

⁸ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 163-166. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁹ SMĚLÍK, Václav, 2016. *Zástavní právo - vznik a výkon*. Online, Rigorózní práce, vedoucí Elischer, David. Praha: Univerzita Karlova, Právnícká fakulta. Dostupné z: <https://dspace.cuni.cz/handle/20.500.11956/79192>. [cit. 2024-02-10].

¹⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 163-166. ISBN 978-80-7598-516-3.

¹¹ Tamtéž, s. 163-166.

jiného příslušného veřejného rejstříku, pokud to stanoví specifické zákonné předpisy, nebo vydáním zástavního listu, což může být podmíněno smlouvou či zákonem.

Předmětem zástavy mohou být jak hmotné věci, tak práva, která je možné ocenit v peněžní hodnotě, což představuje základní atribut, jenž zástavní právo definuje a odlišuje od ostatních zajišťovacích institutů. Z hlediska ochrany hodnoty zástavy je nezbytné poukázat na to, že zákonodárce předvídá situace, kdy dojde ke zvýšení hodnoty zajištěného závazku, a stanoví opatření pro zachování adekvátní hodnoty zástavy. Zástavní právo může rovněž být ustaveno na více věcí nebo práv současně, což přináší specifické požadavky na správu a evidenci těchto práv. Tato pluralita předmětů zástavy vyžaduje pečlivou právní analýzu a správný postup, aby byla zajištěna právní jistota pro věřitele, jakož i pro další subjekty, kterých se zástavní právo týká.¹²

Dále jsme se zaměřili na specifika zástavního práva, jak jsou definována v zákoně č. 72/1994 Sb., týkajícího se spoluvlastnických vztahů k budovám, k bytům a nebytovým prostorům. Zákonné zástavní právo je zde využíváno jako nástroj sloužící k zajištění nároků z nesplacených nákladů, které vznikly v souvislosti se správou domu nebo pozemku. Podstatné je, že zástavní právo nabývá na významu v momentě, kdy je pravomocně přisouzeno soudním rozhodnutím, a to ve prospěch vlastníků jednotek, jež jsou zástavou zajištěny. Tento mechanismus tedy poskytuje věřitelům silnou právní oporu pro případ nedostatečného plnění závazků ze strany dlužníků.¹³

Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, tvoří základ pro existenci zástavního práva, které umožňuje zástavci (tj. osobě držící cenné papíry pro někoho jiného) udržet si dané cenné papíry jako zajištění pro případ vymáhání práv plynoucích ze smlouvy o úschově cenných papírů. V souladu s § 34 odst. 10 zákona o cenných papírech, který je příkladem implementace zákonného zástavního práva,

¹² PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, r. 2013. s. 73. ISBN 978-80-7380-466-4.

¹³ Tamtéž, s. 74.

rozpoznáváme, že pro uplatnění zástavního práva je nezbytné, aby se cenné papíry nacházely v držení zástavce.¹⁴

Zástavní právo na loď v kontextu zákona č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě, který představuje základní normativní akt upravující tuto specifickou oblast. Zástavní právo na lodi může vzniknout buď smluvně, nebo na základě rozhodnutí soudu, přičemž klíčovou podmínkou je zápis lodi do lodního rejstříku. Toto právo se vztahuje na loď v jakémkoli jejím stavu. Tento zákon mimo jiné zohledňuje široké spektrum situací, včetně zajištění pohledávek souvisejících s vlastnictvím, provozem nebo financováním lodi.¹⁵

Dále v zákoně č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, konkrétně v § 28b odst. 1 zákona č. 42/1992 Sb. došlo k institucionalizaci zástavního práva jako mechanismu zajištění pro úvěry poskytované bankami bytovým družstvům. Tato legislativa umožnila družstvům získat finanční prostředky pro realizaci výstavby bytů, nebytových prostor, či provádění rozsáhlejších oprav a stavebních úprav obytných domů. Zástavní právo se tak stalo klíčovým nástrojem pro zajištění těchto úvěrů, kde jako předmět zástavy slouží nemovitě věci patřící družstvům.¹⁶

Následně zákon č. 13/1993 Sb., celní zákon, představuje zákonné zástavní právo zajištění pohledávek pro situace, kdy dojde k nesplnění celního dluhu. Specificky se ustanovení § 305 tohoto zákona věnuje mechanismům, jimiž je možné pohledávky zajišťovat a vymáhat. Celní zástavní právo tedy vzniká automaticky se vstupem zástavy na území schengenského prostoru, což znamená, že není vyžadován žádný další konstitutivní akt k jeho vzniku. Toto právo pak zaniká buď splacením zajištěné pohledávky, zánikem zástavy, nebo úplným uhrazením celního dluhu. Tato dynamika zajištění a zániku zástavního práva má tedy zásadní význam pro celní správu a efektivní vymáhání celních pohledávek.¹⁷

Jako poslední příklad zákonného vzniku zástavního práva si uvedeme v souladu se zákonem č. 408/2010 Sb., o finančním zajištění. Z našeho pohledu je zásadní

¹⁴ Tamtéž, s. 74.

¹⁵ Tamtéž, s. 74.

¹⁶ Tamtéž, s. 75.

¹⁷ Tamtéž, s. 75.

pochopit, že zástavní právo může vzniknout dvěma základními způsoby, a to buď převodem finančního kolaterálu příjemci, nebo zápisem finančního kolaterálu na účet příjemce. Podmínky pro vznik zástavního práva jsou definovány odevzdáním finančního kolaterálu příjemci, zapsáním finančního kolaterálu na určený účet příjemce, a poskytnutím finančního kolaterálu jiným způsobem, který příjemci umožňuje právně či fakticky kolaterál ovládat. Zákon ale nepředepisuje zajištění písemnou formou, což otevírá prostor pro flexibilnější právní jednání mezi poskytovatelem a příjemcem.¹⁸

Konstatujeme, že zástavní právo jako takové nemusí být nutně výsledkem dohody mezi stranami, ale může vzniknout i z moci zákona, což zrcadlí jeho flexibilitu a přizpůsobivost vůči dynamickému vývoji společenských a ekonomických podmínek.¹⁹

Tedy zákonné zástavní právo je kauzálně spojeno se zajištěnou pohledávkou, což znamená, že zástavou se obvykle stávají věci, které jsou předmětem závazku mezi zúčastněnými stranami. Zajímavým aspektem je, že zákonné zástavní právo může vzniknout i bez souhlasu vlastníka zastavené věci, což vyvolává diskuse o jeho rozsahu a možném nepoměru mezi velikostí zajištěné pohledávky a hodnotou zastavené věci.²⁰

1.1.3 Na základě rozhodnutí soudu

Identifikujeme klíčové aspekty, které determinují vznik a charakteristiku zástavního práva z rozhodnutí soudu. Zástavní právo, vycházející ze zákonem stanovených předpokladů, může být zřízeno soudem nebo jiným oprávněným orgánem veřejné moci, pokud jsou zákonem stanovené podmínky naplněny.²¹

Zásadní je pochopení, že zástavní právo musí být zřetelně evidováno a jeho vznik je vázán na zákonné zmocnění a konkrétní rozhodnutí veřejné moci, které

¹⁸ Tamtéž, s. 75.

¹⁹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 163-166. ISBN 978-80-7598-516-3.

²⁰ SMĚLÍK, Václav, 2016. *Zástavní právo - vznik a výkon*. Online, Rigorózní práce, vedoucí Elischer, David. Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Dostupné z: <https://dspace.cuni.cz/handle/20.500.11956/79192>. [cit. 2024-02-10].

²¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 128-129. ISBN 978-80-7478-996-0.

představuje výjimku z obecného pravidla. Zákonný rámec, který je detailně rozpracován v § 1342 občanského zákoníku, určuje, že takové právo vzniká v okamžiku, kdy rozhodnutí veřejné moci nabyde vykonatelnosti. Tato skutečnost má dalekosáhlé důsledky pro právní praxi, neboť zajišťuje, že vznik zástavního práva není pouze formální deklarací, ale má konkrétní procedurální následky.²²

V kontextu občanského zákoníku může být příkladem § 1086, který se týká vztahů mezi vlastníky pozemků a stavbami. Kromě toho, že zákon upravuje možnost soudu nařídit zástavní právo k zajištění pohledávky za škodu, také stanovuje, že soud není oprávněn zřídit zástavní právo na nabývaném pozemku jako zajištění pohledávky za náhradu, neboť to zákon přímo neumožňuje.²³

Podstatné je, že zástavní právo vzniká okamžikem vykonatelnosti rozhodnutí orgánu veřejné moci a je zaznamenáno v katastru nemovitostí či jiných veřejných registrech. Zde zdůrazněme, že zápis má pouze deklaratorní charakter a nevede ke vzniku zástavního práva. Právní důvody vzniku zástavního práva jsou odvozeny od vykonatelnosti rozhodnutí orgánu veřejné moci, jak předpokládá občanský zákoník, a obecné zásady vztahující se k ochraně pořadí zástavních práv.²⁴

Také se zaměříme na specifický institut soudcovského zástavního práva na nemovitých věcech, jak je definováno v občanském soudním řádu, zejména v § 338b a následujících. V první řadě je důležité zdůraznit, že soudcovské zástavní právo nevzniká automatickým zápisem do katastru nemovitostí. Jeho vznik je podmíněn vykonatelností soudního usnesení, což znamená, že je nezbytné, aby soud po podání návrhu na zřízení tohoto zástavního práva informoval příslušný katastrální úřad. Dalším významným aspektem je pořadí soudcovského zástavního práva, které závisí na chronologii doručení návrhu soudu. Tento mechanismus určuje prioritní postavení soudcovského zástavního práva vůči již

²² VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 154-162. ISBN 978-80-7598-516-3.

²³ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 128-129. ISBN 978-80-7478-996-0.

²⁴ Tamtéž, s. 128-129.

existujícím zákonným nebo smluvním zástavním právům zřízeným pro stejnou pohledávku.²⁵

1.2 Výkon zástavního práva

Výkon zástavního práva v kontextu nové právní úpravy přinesl občanský zákoník č. 89/2012 Sb., účinný od 1. ledna 2014. Občanský zákoník účinný od tohoto data nezpochybňuje platnost dříve vzniklých zástavních práv, tato práva nadále vyvolávají právní účinky, což se odráží v jejich výkonu i po zmíněném datu. Je třeba zdůraznit, že v oblasti právní regulace zástavního práva nalézáme relevantní ustanovení od § 1309 dále, přičemž klíčovými paragrafy jsou § 1359 a § 1375 občanského zákoníku. V návaznosti na to je třeba si uvést, že přechodové ustanovení § 3028 uvádí, že při řešení otázek výkonu zástavních práv vzniklých před účinností nového zákoníku je třeba vycházet z původních právních předpisů. Rozlišujeme mezi zástavními právy, která vznikla ze zákona, a těmi, která vznikla z jiných právních aktů, což má významný dopad na zacházení s již existujícími právy.²⁶

Funkcí výkonu zástavního práva je primárně funkce uhrazovací. Zde se zaměříme na základní principy, které umožňují zástavnímu věřiteli vymáhat dluh prostřednictvím zpeněžení zástavy. Základem je pochopení, že zástavní právo není nástrojem okamžitého uspokojení, ale představuje zajištění, jehož výkon je možný pouze v případě nesplnění závazku dlužníkem. Uvědomujeme si, že tento právní nástroj má za cíl vyvážit zájmy všech zúčastněných stran – zástavního věřitele, dlužníka i třetích osob. Dle občanského zákoníku zástavní právo představuje právo zajištění, které zastavuje věc či právo za účelem zajištění

²⁵ LUKÁŠOVÁ, Karolína, 2022. *Zvláštní případy vzniku zástavního práva k nemovitým věcem*. Online. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O. Právní prostor. 13. září 2022. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zvlastni-pripady-vzniku-zastavniho-prava-k-nemovitym-vecem>. [cit. 2024-02-20].

²⁶ ŠUBERTO VÁ, Karolína, 2014. *Výkon stávajících zástavních práv podle nového občanského zákoníku*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 22. ledna 2014. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vykon-stavajicich-zastavnich-prav-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-93327.html>. [cit. 2024-02-20].

nároku věřitele. V důsledku toho, pokud dlužník svůj závazek nesplní, má věřitel právo na zpeněžení zástavy a uspokojení své pohledávky z výtěžku.²⁷

Zároveň však zdůrazňujeme subsidiární charakter zástavního práva, který zástavnímu věřiteli umožňuje uspokojit se z výtěžku pouze tehdy, pokud nebyl dluh splněn jiným způsobem. Rovněž jsou obě strany povinné při výkonu svých práv postupovat transparentně a v souladu se zákonem. Tudíž je pro nás důležité rozlišení mezi různými zástavními právy a jejich prioritou, což je relevantní v situacích, kdy na jedné věci vážnou zástavní práva různých věřitelů.²⁸

Dle občanského zákoníku je od věřitelů vyžadováno, aby při prodeji zástavy postupovali s odbornou péčí, což znamená respektování zájmů obou stran zástavního vztahu. Z tohoto důvodu je možné dojednat různé způsoby výkonu zástavního práva, včetně propadnutí zástavy, přičemž tato možnost je omezena pro spotřebitele a malé či střední podnikatele, aby byly chráněny zranitelnější skupiny dlužníků.²⁹

Dále je důležité, že zástavní smlouvy by měly obsahovat podrobný popis postupu prodeje zástavy. To zajistí transparentnost a ochranu zájmů všech stran. V oblasti zastavených pohledávek občanský zákoník umožňuje věřiteli požadovat postoupení pohledávky, pokud není splatná, a přímo plnit ze zastavených pohledávek po jejich splatnosti. Co se týče zastavení podílu v korporaci, zákon stanoví, že věřitel nabývá práv vyplývajících z účasti na korporaci po dospění zajištěného dluhu. Vzhledem k této právní úpravě je reflektována potřeba adaptace na proměnlivé ekonomické a sociální podmínky, přičemž je kladen důraz na flexibilitu, spravedlnost a transparentnost.³⁰

²⁷ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 287-290. ISBN 978-80-7598-516-3.

²⁸ Tamtéž, s. 287-290.

²⁹ NITSCHNEIDEROVÁ, Zuzana, 2013. *Zástavní právo podle nového občanského zákoníku*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 5. června 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zastavni-pravo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91605.html>. [cit. 2024-02-20].

³⁰ Tamtéž.

1.2.1 Smluvní způsoby uspokojení zástavy

Primárním způsobem výkonu zástavního práva je ten, který je zakotven smluvně mezi smluvními stranami zástavní smlouvy. Občanský zákoník stanoví písemnou formu jako primární a předpokládaný způsob dohodnutí tohoto uspokojení. Tato písemná forma slouží nejen jako důkazní prostředek, ale také jako ochrana proti nedorozuměním a nezajištěným tvrzením. Zaměřili jsme se na důležitost ujednání o způsobu uspokojení, které by mělo být integrální součástí zástavní smlouvy. Na základě § 582 odst. 1 občanského zákoníku zdůrazňujeme, že pokud zákon požaduje písemnou formu, jakékoliv jiné méně formální ujednání, včetně verbálních dohod, by nebylo právně závazné a mohlo by vést k následným komplikacím.³¹

Dále jsme se věnovali otázce neplatnosti dohody v případě, že nedojde k dodržení formálních požadavků. V souladu s § 588 občanského zákoníku uvádíme, že taková neplatnost je obvykle relativní a může být napravena dodatečným splněním požadavku písemné formy. Přestože tento přístup může poskytnout určitou flexibilitu, měl by být vždy používán s opatrností, aby se neporušily principy dobrých mravů a veřejného pořádku.³²

1.2.2 Subsidiární způsoby uspokojení zástavy

Veřejná dražba

Metoda veřejné dražby zajišťuje, že zástava je prodána za tržní cenu odpovídající aktuálním podmínkám na trhu. Před zahájením procesu prodeje je zástavní věřitel povinen písemně informovat zástavního dlužníka o svém úmyslu zástavu prodat. Toto oznámení musí obsahovat všechny relevantní informace včetně způsobu uspokojení a musí být doručeno s předstihem, aby dlužník měl možnost reagovat.³³

³¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 317-320. ISBN 978-80-7598-516-3.

³² Tamtéž, s. 317-320.

³³ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 212-218. ISBN 978-80-7552-192-7.

Zaměříme se také na specifický aspekt nedobrovolných dražeb, který je regulován zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Nedobrovolná dražba je definována jako proces, který je iniciován na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka byla uznána vykonatelnou soudním rozhodnutím, rozhodčím nálezem, notářským či exekutorským zápisem, nebo jiným vykonatelným rozhodnutím. Tato specifikace umožňuje věřitelům využívat nedobrovolnou dražbu jako účinný prostředek pro realizaci svých pohledávek.³⁴

Právo na uspokojení z výtěžku ze zpeněžení zástavy přísluší zástavnímu věřiteli, který má mimo jiné právo na náhradu nutných nákladů vynaložených v souvislosti s výkonem zástavního práva. Jakmile však dojde k uspokojení ze zástavy, je nutné, aby zástavní věřitel bez zbytečného odkladu informoval o zpeněžení zástavy všechny osoby, které mají přednostní právo uspokojení.³⁵

Smlouva o provedení dražby, uzavřená mezi navrhovatelem a dražebníkem, je základním předpokladem pro uskutečnění nedobrovolné dražby. Tento dokument slouží jako právní základ pro organizaci a realizaci dražby, a zajišťuje, že proces bude probíhat v souladu s předpisy.³⁶

Výsledky dražby a následné rozdělení výtěžku jsou klíčové pro uspokojení pohledávek dražebních věřitelů. Protokol o dražbě a rozdělení výtěžku musí být vyhotoven bez zbytečného odkladu, což umožňuje transparentní a spravedlivé vyrovnání mezi všemi zúčastněnými stranami.³⁷

Důležité je také zdůraznit, že změny týkající se zástavy musí být zapsány do veřejného seznamu, jako je katastr nemovitostí, což zajišťuje transparentnost a veřejnou kontrolu procesu.³⁸

³⁴ PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Prodej zástavy ve veřejné dražbě*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/uspokojeni-ze-zastavy/prodej-zastavy-ve-verejne-drazbe/>. [cit. 2024-02-25].

³⁵ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 212-218. ISBN 978-80-7552-192-7.

³⁶ PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Prodej zástavy ve veřejné dražbě*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/uspokojeni-ze-zastavy/prodej-zastavy-ve-verejne-drazbe/>. [cit. 2024-02-25].

³⁷ Tamtéž.

³⁸ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 212-218. ISBN 978-80-7552-192-7.

Soudní prodej zástavy

Věnovali jsme se i možnosti prodeje zástavy mimo dražbu, která přichází v úvahu v případě, že standartní dražební postup selže nebo není vhodný. Tento postup je významný především pro situace, kdy je třeba nalézt rychlou a efektivní cestu k uspokojení pohledávek věřitele.³⁹

Proces soudního prodeje zástavy vyžaduje získání specifického exekučního titulu, jímž je usnesení o nařízení prodeje zástavy. Toto usnesení nabývá vykonatelnosti dnem nabytí právní moci a proti němu je možné podat odvolání. Důležitým aspektem je místní příslušnost soudu, která je určena obecným soudem zástavního dlužníka nebo soudem v obvodu, kde se nemovitá zástava nachází, pokud se řízení týká práva k této nemovitosti. Toto zkoumání dále poukázalo na to, že řízení může být zahájeno pouze na návrh zástavního věřitele a zahrnuje zástavního věřitele a zástavního dlužníka jako účastníky. Rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy ale není významné, za předpokladu, že zajištěná pohledávka zanikla.⁴⁰

Zabývali jsme se legislativním rámcem soudního prodeje zástavy, který v České republice upravuje tuto formu výkonu práva. Je kladen důraz na procesní aspekty, které zahrnují dvě klíčové fáze: zahájení procesu na základě návrhu věřitele a samotný průběh prodeje. V souladu s platnou legislativou, především zákonem č. 292/2013 Sb., o civilních řízeních soudních, zdůrazněme, že pro možnost užití soudního prodeje musí existovat specifické předpoklady dané právními předpisy, které výslovně vylučují jiný způsob uspokojení z věci zastavené. Soudní praxe reflektuje potřebu efektivity a spravedlnosti v těchto řízeních, a to i v případech, kdy je nutné uspokojit více věřitelů s různými zajištěnými pohledávkami současně.⁴¹

³⁹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 345-354. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁴⁰ KOCINA, Jan, 2021. *Promlčení zástavního práva a nařízení prodeje zástavy*. Online. Advokátní deník. 30. května 2021. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/05/30/promlčení-zástavního-práva-a-narizení-prodeje-zástavy/>. [cit. 2024-01-30].

⁴¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 345-354. ISBN 978-80-7598-516-3.

Soudní prodej zástavy představuje důležitý nástroj v rámci výkonu práva, který musí být vždy prováděn s ohledem na zásady spravedlnosti a rovnosti stran. Uznáváme, že každý případ vyžaduje individuální posouzení a musí reflektovat neustálé změny v právním prostředí i společenských hodnotách.

1.2.3 Pluralita zástavních práv

Právní řád České republiky klade zvláštní důraz na samotné pořadí vzniku zástavních práv. Jak je uvedeno v § 1371 občanského zákoníku, specifické pořadí vzniku těchto práv může mít přímý dopad na jejich prioritní postavení. Stojíme zde však před jistým úskalím, kdy není zcela jasné, jaký okamžik by měl být chápán jako vznik tohoto práva. Občanský zákoník v tomto případě nenabízí jednoznačné vodítko. Identifikovali jsme dvě hlavní výkladové linie. První přistupuje k pořadí zástavních práv z perspektivy zápisu do veřejného seznamu, což by implikovalo, že právní účinky zástavního práva nastávají až jeho formalizací ve veřejném rejstříku. Druhá linie klade důraz na moment podání návrhu na zápis, což by znamenalo, že zástavní právo je účinné již tímto procesním krokem.⁴²

Podle § 1371 občanského zákoníku je základním pravidlem pro určení pořadí zástavních práv časová priorita vzniku těchto práv. V případě, že jsou zástavní práva zapsána ve veřejném seznamu, stává se rozhodujícím pro určení jejich pořadí moment podání návrhu na zápis. Toto pravidlo odrazuje tradiční pojetí zásady "prior tempore, potior iure" (dříve v čase, silnější v právu), které je hluboce zakořeněno v kontinentálním právním systému.⁴³

Dále se zaměříme na pořadí zástavních práv, přičemž prozkoumáme relevantní ustanovení občanského zákoníku, zejména § 1371 a § 1372. Základním východiskem je, že zástavní věřitelé mají možnost smlouvou určit pořadí svých zástav v souladu s § 1371 občanského zákoníku. Toto pořadí má zásadní význam pro případné uspokojení jejich pohledávek, jelikož určuje prioritu v rámci výkonu

⁴² VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 318-325. ISBN 978-80-7478-996-0.

⁴³ ŘEZŇÍKOVÁ, Michaela, 2015. *Ujednání o změně pořadí zástavních práv dle NOZ*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 5. června 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ujednani-o-zmene-poradi-zastavnich-prav-dle-noz-98779.html%C2%A7>. [cit. 2024-02-20].

zástavního práva. Důležitá je též možnost změny pořadí zástavních práv, jak je stanoveno v § 1372 občanského zákoníku. Tato změna však vyžaduje jednomyslný souhlas všech zúčastněných stran a musí být zapsána do veřejného seznamu.⁴⁴

Podstatným aspektem je i možnost vlastníka věci založit výhradu pořadí pro určité zástavní právo podle § 982 a § 983 občanského zákoníku. Tato možnost představuje strategický nástroj pro vlastníky věcí, umožňující jim zajistit přednostní zástavní právo pro budoucí financování.⁴⁵

S přihlédnutím na výkon zástavního práva při více zástavních věřitelích rozeznáváme, kdy více věřitelů má zástavní práva na stejném majetku dlužníka a jakým způsobem je řešena procedurální konkurence mezi nimi. Zvláštní pozornost tedy věnujeme konfliktu mezi dvěma základními koncepty: jedním, který upřednostňuje přednostní zástavní věřitele, a druhým, který takovou preferenci nezakládá. Právní úprava občanského zákoníku nabízí přednostnímu zástavnímu věřiteli právo na uspokojení z dlužníkovy majetku, avšak současně nebrání ostatním zástavním věřitelům v tom, aby se podíleli na výtěžku ze zpeněžení.⁴⁶

I když právní úprava umožňuje jak přednostním, tak i juniorským zástavním věřitelům iniciovat výkon zástavního práva, je nezbytné, aby všichni věřitelé pečlivě zvážili své kroky s ohledem na potenciální vliv na jejich práva a na práva ostatních věřitelů. I přes existující právní rámec je třeba přistupovat k výkonu zástavního práva s důrazem na strategické plánování a komunikaci mezi všemi zúčastněnými stranami, aby bylo dosaženo spravedlivého a efektivního výsledku.⁴⁷

1.3 Promlčení

Ve zkoumání promlčení zástavního práva jsme došli k závěru, že i přes nepřítomnost explicitních zákonných ustanovení, která by promlčecí lhůtu pro

⁴⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 318-325. ISBN 978-80-7478-996-0.

⁴⁵ Tamtéž, s. 318-325.

⁴⁶ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 367-375. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁴⁷ Tamtéž, s. 367-375.

zástavní právo přímo stanovila, je možné tvrdit, že uplynutím určité doby může dojít k faktickému omezení práva zástavního věřitele vymáhat svůj nárok na uspokojení ze zástavy. Tato situace nastává především tehdy, pokud není právo po určitou dobu aktivně vykonáváno, což vede k otázkám ohledně možnosti jeho promlčení.⁴⁸

S nástupem nového občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.), účinného od 1. ledna 2014, došlo k významnému posunu v regulaci promlčení zástavního práva. Současný občanský zákoník jasně stanovuje, že zástavní právo podléhá promlčení a udržuje zásadu, že promlčení zajištěné pohledávky samo o sobě nebrání věřiteli v uspokojení ze zástavy. Zároveň byla zavedena desetiletá promlčecí doba pro zástavní práva zapsaná do veřejných seznamů, jako je katastr nemovitostí, čímž se značně zlepšila předvídatelnost a právní jistota pro věřitele i dlužníky.⁴⁹

Vycházíme přitom z obecného principu, že právo, které není možné uplatnit, ztrácí svoji substanci. Naše analýza právních názorů a komentářů k občanskému zákoníku ukazuje, že promlčení zástavního práva nevede nezbytně k jeho zániku, ale spíše brání věřiteli v uplatnění svého nároku, a to i v případě, kdy zástavní dlužník neprojeví proti promlčení námitky. Navíc jsme zaznamenali, že zástavní právo je obecně vnímáno jako odolné vůči běhu promlčecí doby, jelikož jeho existence a vymahatelnost jsou úzce spjaty s existencí zajištěné pohledávky. Tímto způsobem zástavní právo reflektuje a sleduje zajištěnou pohledávku, což je klíčové pro její promlčení.⁵⁰

V analýze promlčení zástavního práva jsme dospěli k závěru, že v kontextu českého občanského zákoníku se promlčení tohoto práva řídí desetiletou lhůtou, počínaje momentem, kdy mohlo být právo poprvé uplatněno. Právní literatura a judikatura kladou důraz na to, že uplynutí promlčecí lhůty samo o sobě nevede

⁴⁸ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 385-391. ISBN 978-80-7478-996-0.

⁴⁹ KOCINA, Jan, 2021. *Promlčení zástavního práva a nařízení prodeje zástavy*. Online. Advokátní deník. 30. května 2021. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/05/30/promlčení-zástavního-práva-a-narizení-prodeje-zástavy/>. [cit. 2024-01-30].

⁵⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 385-391. ISBN 978-80-7478-996-0.

automaticky k zániku zástavního práva, pokud je zajištěná pohledávka stále vymahatelná.⁵¹

Z našeho zkoumání také vyplynulo, že aktivní kroky věřitele, jako je podání žaloby či návrhu na nařízení exekuce, mohou zastavit běh promlčecí lhůty. To znamená, že zástavní věřitelé musí být ve svých akcích proaktivní, aby ochránili svá práva před promlčením. Zvláštní pozornost jsme věnovali rovněž situacím, kdy zástavní právo je uplatněno soukromoprávně, například prodejem zástavy, což může vést k jeho realizaci i po uplynutí promlčecí doby.⁵²

Z procesního hlediska je zásadní správně formulovat nároky při podávání žaloby. To znamená, že v závislosti na specifikách případu může být vhodné podat žalobu na určení promlčení zástavního práva, jeho zániku, nebo neexistence z důvodu vadného právního důvodu nabytí. Toto rozlišení umožňuje žalobci přesně specifikovat své právní požadavky a soudům poskytuje jasný rámec pro rozhodování. V praxi se také může ukázat jako užitečná objektivní kumulace nároků, tedy současné uplatnění více právních požadavků v jedné žalobě. Tento přístup může být efektivní zejména v komplexních případech, kde se prolínají různé právní důvody a argumenty.⁵³

Je důležité připomenout fakt, že promlčení zástavního práva není totožné se zánikem tohoto práva, nýbrž s omezením jeho vymahatelnosti. Zástavní právo, ač promlčené, formálně přetrvává, což vytváří určitou nejistotu jak pro zástavního dlužníka, tak pro třetí osoby. Zákonná úprava však stanovuje, že zástavní dlužník má právo po uplynutí promlčecí doby uspokojit zajištěný dluh a tím zástavu osvobodit, a to i bez souhlasu původního zástavního věřitele. Tento postup je odůvodněn ochranou dlužníka, aby nebyl neúměrně zatížen trvalým omezením svého majetku.⁵⁴

⁵¹ Tamtéž, s. 385-391.

⁵² Tamtéž, s. 385-391.

⁵³ PROFIPRAVO.CZ S.R.O., 2024. *K žalobě na určení promlčení zástavního práva*. Online. PROFIPRAVO.CZ S.R.O. Profí Právo. 8. února 2024. Dostupné z: https://www.profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=11&id_article=265036&csum=70842f67. [cit. 2024-02-25].

⁵⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 385-391. ISBN 978-80-7478-996-0.

Zodpovíme si také otázku, zda by po promlčení zástavního práva mělo dojít k jeho výmazu z veřejných rejstříků. Přestože promlčení nezakládá automatický nárok na výmaz, zdůrazňujeme, že absence výmazu může vést k právní nejistotě a komplikacím při dalších právních transakcích.⁵⁵

Občanský zákoník v § 618 výslovně stanoví, že promlčení práva, které bylo zapsáno ve veřejném seznamu, vede k jeho výmazu, čímž se právně kodifikuje důsledek promlčení zástavního práva. Dále třeba přihlídnout k případnému nesouladu mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu. Zákon rozlišuje mezi nesouladem, který vznikl po zápisu práva do seznamu (např. v důsledku jeho promlčení), a nesouladem existujícím již v okamžiku zápisu z důvodu vadného právního titulu. V prvním případě je možné se domáhat určení, že zástavní právo je promlčeno, zatímco ve druhém případě lze argumentovat, že zástavní právo vůbec neexistuje nebo že nemovitost není zástavním právem zatížena.⁵⁶

V kontextu soudní praxe se ukazuje, že ochrana dobré víry ve veřejný rejstřík je klíčová, a proto by měly být rejstříky aktualizovány tak, aby reflektovaly současný stav práv a závazků. Argumentujeme, že právní řád by měl zástavnímu dlužníkovi umožnit dosáhnout výmazu promlčeného zástavního práva z rejstříku, aby se tím předešlo možným budoucím konfliktům.⁵⁷

Na závěr této části zdůrazňujeme, že promlčení zástavního práva by mělo být vnímáno jako nástroj k dosažení rovnováhy mezi zájmy věřitele a dlužníka a jako prostředek ke zvýšení předvídatelnosti a transparentnosti v oblasti zástavních práv.

⁵⁵ Tamtéž, s. 385-391.

⁵⁶ PROFIPRAVO.CZ S.R.O., 2024. *K žalobě na určení promlčení zástavního práva*. Online. PROFIPRAVO.CZ S.R.O. Profi Právo. 8. února 2024. Dostupné z: https://www.profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=11&id_article=265036&csum=70842f67. [cit. 2024-02-25].

⁵⁷ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 385-391. ISBN 978-80-7478-996-0.

1.4 Zánik

Zástavní právo, jakožto způsob zajištění pohledávek, má značný význam v právní praxi. Jeho zánik může nastat za různých okolností, které jsou definovány v občanském zákoníku a souvisejících právních předpisech. Z § 1377 občanského zákoníku vyplývá, že existuje několik základních důvodů pro zánik zástavního práva, čímž jsou: zánik zástavy samotné, vzdání se zástavního práva zástavním věřitelem, vrácení zástavy zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi, složení ceny zastavené věci zástavcem nebo zástavním dlužníkem a uplynutí doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno, což je časově omezený způsob zániku zástavního práva.

1.4.1 Splacení

Věnujeme se také zkoumání splnění zajištěného dluhu a jeho dopadu na zástavní právo, přičemž se opíráme o právní normy a judikaturu. Při splnění zajištěného dluhu přímo zástavnímu věřiteli dochází k zániku zástavního práva, což je v souladu s doplňkovou povahou zástavního práva. Zároveň je třeba zdůraznit, že tento zánik není absolutní a v určitých případech může právo přežít, zejména pokud je dluh splněn třetí osobou, která není původním zástavním věřitelem.⁵⁸

Je důležité si připomenout, že při zániku zástavního práva složením ceny zastavené věci dlužníkem, uplynutím doby, na kterou bylo zástavní právo zřízeno, již nelze učinit vzdání se zástavního práva nebo uzavřít dohodu o jeho zániku, jelikož právo na zástavu zaniklo v důsledku plnění podmínek stanovených v občanském zákoníku.⁵⁹

Přechod zástavního práva v důsledku splnění dluhu třetí osobou nám ukazuje komplexnost této oblasti práva. V takovém případě může dojít k subrogaci, kde zástavní právo není zrušeno, ale transformováno na tuto třetí osobu. Tato

⁵⁸ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 408-411. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁵⁹ ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O., 2020. *Zánik a výmaz některých práv z katastru nemovitostí*. Online. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O. Právní prostor. 3. září 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/zanik-vymaz-nekterych-prav-z-katastru-nemovitosti>. [cit. 2024-02-27].

subrogace představuje zajímavý jev, kdy právo zástavy jako takové zůstává zachováno, avšak jeho nositelem se stává nový subjekt.⁶⁰

Problematiku doprovázejí i právní interpretace, které zdůrazňují, že zástavní právo nemusí zaniknout ani v situaci, kdy dluh zaniká jiným způsobem než splněním zástavnímu věřiteli. Tyto výjimky z obecného pravidla jsou důležité pro pochopení právní úpravy a pro aplikaci na konkrétní případy v praxi.⁶¹

Mimo jiné je zvláště zajímavý proces tzv. předlužení, tedy restrukturalizace dluhu, při němž dlužník obdrží novou půjčku za účelem splacení původního zajištěného závazku. Zde je nutné zdůraznit, že při poskytování nového úvěru je nezbytné zajištění nové pohledávky zástavním právem. Tento postup nejenže odráží flexibilitu právního rámce, ale rovněž reflektuje potřebu zajištění kontinuity v ochraně práv věřitele.⁶²

V neposlední řadě je třeba zmínit, pokud není explicitně dohodnuto jinak, splacení zajištěné pohledávky nevede k zániku vlastnického zástavního práva. Tato skutečnost nabízí věřiteli možnost zajištění další pohledávky pomocí již existujícího zástavního práva, což může mít významné implikace pro prioritní postavení věřitele při uspokojování pohledávek.⁶³

1.4.2 Zánik zástavy

Předkládáme, že zástavní právo je neoddělitelně svázáno s existencí zástavy, tedy konkrétní věci, k níž je právo vázáno. Jakmile dojde k zániku zástavy, ať již fyzickým zničením nebo právními změnami, zástavní právo zaniká.⁶⁴

V rámci zániku zástavního práva si vysvětleme, že zánik zástavy představuje její definitivní ukončení, které s sebou nese důležité právní důsledky. Po zániku zástavy již nelze uvažovat o jakýchkoli právech, která byla s danou zárukou

⁶⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 408-411. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁶¹ Tamtéž, str. 408-411.

⁶² PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, r. 2013. s. 95. ISBN 978-80-7380-466-4.

⁶³ Tamtéž, s. 95.

⁶⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 360-369. ISBN 978-80-7478-996-0.

spojena. Z toho vyplývá, že tato situace významně ovlivňuje pozici zástavního věřitele, jelikož jeho práva k zástavě se stávají nevymahatelnými.⁶⁵ K případu zániku zástavy lze rovněž počítat i nezhodnocení předmětné zástavy takovým způsobem, že její hodnota již nepokryje zajištění pohledávky.⁶⁶

Při situacích, ve kterých zástava přestává existovat ve své původní podobě, například rozdělením na více nezávislých částí, zástavní právo nezaniká, ale transformuje se a váže se na každou z nově vzniklých částí zajištěné pohledávky v plné výši.⁶⁷

Dále v situacích, ve kterých zástava přestává existovat ve své původní podobě, například rozdělením na více nezávislých částí, zástavní právo nezaniká, ale transformuje se a váže na každou z nově vzniklých částí zajištěné pohledávky v plné výši.⁶⁸

U zvláštních případů zániku zástavy je třeba si všimnout, že zákon o přeměnách obchodních společností přináší specifické regulace. Zejména pak při změně právní formy společnosti nebo družstva, které vlastní podíly či účastnické cenné papíry sloužící jako zástava, dochází k zániku zástavního práva. Tento fakt je zásadní pro chápání dynamiky zástavního práva v kontextu korporátního práva a restrukturalizace společností.⁶⁹

1.4.3 Vymazání zástavního práva z katastru nemovitostí

Rozumíme, že zápis zástavního práva do veřejného seznamu, například katastru nemovitostí, nebo do rejstříku zástav, má konstitutivní účinek a je zásadní pro existenci zástavního práva. Nicméně, zrušení tohoto zápisu má za následek zánik

⁶⁵ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 223-228. ISBN 978-80-7552-192-7.

⁶⁶ RH INVESTMENTS, S.R.O., 2023. *Jak vzniká či zaniká zástavní právo?* Online. RH INVESTMENTS, S.R.O. Zpasti.cz. 4. ledna 2023. Dostupné z: <https://zpasti.cz/blog/vznik-a-zanik-zastaveniho-prava>. [cit. 2024-02-15].

⁶⁷ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 360-369. ISBN 978-80-7478-996-0.

⁶⁸ Tamtéž, s. 360-369.

⁶⁹ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 223-228. ISBN 978-80-7552-192-7.

zástavního práva, což je okolnost, na kterou je třeba se zaměřit, abychom pochopili právní důsledky a procesní kroky spojené s tímto zánikem.⁷⁰

Proces výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí vyžaduje, aby bylo předloženo potvrzení zástavního věřitele o zániku zástavního práva. To musí splňovat veškeré náležitosti dle katastrální vyhlášky, a na rozdíl od situace, kdy došlo ke vzdání se zástavního práva, není nutné toto potvrzení doručovat zástavnímu dlužníkovi. Tento postup podtrhuje důležitost adekvátní dokumentace a jejího správného předložení pro účely katastrálního řízení.⁷¹

Za prvé, je klíčové rozumět formálním a obsahovým náležitostem potvrzení o vzdání se zástavního práva, jak jsou stanoveny v příslušných právních předpisech, včetně vyhlášky o katastru nemovitostí a občanského zákoníku. Toto potvrzení musí obsahovat jasnou identifikaci osoby, která potvrzení vydává, specifikaci nemovitosti s odkazem na příslušné ustanovení katastrálního zákona, označení zaniklého práva a odkaz na právní předpis, na jehož základě právo zaniklo. Důležitost úředně ověřeného podpisu zástavního věřitele nelze podcenit, jelikož jde o základní podmínku pro akceptaci dokumentu katastrálním úřadem.⁷²

Tedy odhalujeme, že podle § 1379 občanského zákoníku má zástavní dlužník právo požadovat, aby zástavní věřitel požádal o výmaz zástavního práva z veřejného seznamu. Pokud zástavní věřitel své povinnosti nesplní, zástavní dlužník může požádat o zápis uvolněného zástavního práva, což zákon rovněž umožňuje.⁷³

Dalším významným aspektem je stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, které bylo vydáno s cílem sjednotit postupy katastrálních úřadů při výmazu zástavních práv. Toto stanovisko upřesňuje, že výmaz zástavního práva

⁷⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 445-448. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁷¹ ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O., 2020. *Zánik a výmaz některých práv z katastru nemovitostí*. Online. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O. Právní prostor. 3. září 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/zanik-vymaz-nekterych-prav-z-katastru-nemovitosti>. [cit. 2024-02-27].

⁷² ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O., 2020. *Zánik a výmaz některých práv z katastru nemovitostí*. Online. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O. Právní prostor. 3. září 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vzdani-se-zastavniho-prava-jeho-nalezitosti>. [cit. 2024-02-27].

⁷³ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 445-448. ISBN 978-80-7598-516-3.

z katastru má pouze deklaratorní účinky a zdůrazňuje, že zástavní právo zaniká již aktem vzdání se. To nám umožňuje lépe pochopit, že úspěšné vymazání zástavního práva z katastru nemovitostí vyžaduje nejen formální akt vzdání se, ale také jeho řádné doručení zástavnímu dlužníkovi a důkaz o tomto doručení předložený katastrálnímu úřadu. Zdůrazňujeme, že řádné doručení aktu vzdání se zástavního práva a jeho následné prokázání katastrálnímu úřadu je nezbytné pro efektivní výmaz z katastru.⁷⁴

V naší práci zkoumáme také praktické dopady zmíněného stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního na jednotnost postupů katastrálních úřadů a na efektivitu procesu vymazání zástavního práva z katastru. Přestože by se o smysluplnosti a praktických dopadech tohoto stanoviska dalo diskutovat, je zřejmé, že přispělo ke zjednodušení a zpřehlednění procesu pro všechny zúčastněné strany.⁷⁵

Závěrem se zaměřujeme na důsledky nevyhovění požadavku na výmaz. V případě, že zástavní věřitel nezahájí proces výmazu, má zástavní dlužník nárok na náhradu škody. To odráží principy spravedlnosti a odpovědnosti, které jsou hluboce zakořeněny v našem právním systému. V sekci § 1378 občanského zákoníku, která poukazuje na to, že zápis zástavního práva do rejstříku zástav po jeho zániku neznamena automaticky zánik zástavního práva, nýbrž jen o závalu v záznamu. Tato nuance je zásadní pro porozumění právním důsledkům výmazu zástavního práva a jeho vlivu na právní jistotu a pořádek.⁷⁶

⁷⁴ ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O., 2020. *Zánik a výmaz některých práv z katastru nemovitostí*. Online. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O. Právní prostor. 3. září 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vzdani-se-zastavniho-prava-jeho-nalezitosti>. [cit. 2024-02-27].

⁷⁵ Tamtéž.

⁷⁶ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 445-448. ISBN 978-80-7598-516-3.

2 Práva a povinnosti jednotlivých stran

2.1 Práva a povinnosti věřitele

2.1.1 Právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy

Právo na uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy představuje fundamentální prvek zástavního práva. Dle ustanovení § 1359 občanského zákoníku vznikající při nesplnění dluhu dlužníkem, poskytuje zástavnímu věřiteli možnost uspokojit se z výtěžku, který je získán ze zpeněžení dané zástavy.

Toto právo, zakotvené v českém právním řádu, umožňuje zástavnímu věřiteli, aby v případě nesplnění pohledávky zajištěné zástavním právem, mohl požadovat uspokojení své pohledávky z výtěžku, který je získán zpeněžením zástavy. Tato možnost je zajištěna prostřednictvím dvou hlavních mechanismů: veřejné dražby nebo soudního prodeje zástavy, což zajišťuje transparentní a spravedlivý proces pro všechny zúčastněné strany. Proces zpeněžení zástavy je navržen tak, aby byl transparentní a spravedlivý, což umožňuje efektivní uspokojení pohledávek věřitelů, aniž by byla neoprávněně poškozena práva dlužníka.⁷⁷

Tento institut je rovněž zakotven mimo jiné v insolvenčním zákoně, umožňuje zajištěným věřitelům uplatnit své pohledávky prostřednictvím přihlášky, ve které je nutné specifikovat zajištění podle určených legislativních náležitostí. Zjištění pohledávky v insolvenčním řízení je základním předpokladem pro uspokojení z výtěžku zpeněžení zajištěného majetku.⁷⁸

Prvním důležitým zjištěním v rámci uspokojení pohledávky je, že zástavní právo s odkazem na § 165 občanského zákoníku umožňuje věřiteli uspokojit se do ujednané výše z výtěžku zpeněžení, a pokud taková výše není ujednána, pak do výše celkové pohledávky včetně příslušenství ke dni zpeněžení zástavy. Tato

⁷⁷ PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Uspokojení ze zástavy*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/uspokojeni-ze-zastavy/prodej-zastavy-verejne-drazbe/>. [cit. 2024-02-26].

⁷⁸ MLEJNKOVÁ, Ivana, 2021. *Uspokojování pohledávek zajištěných věřitelů*. Online. BIZNETCIRCLE S.R.O. Praktický průvodce insolvenčním řízením. 18. února 2021. Dostupné z: <https://www.insolvenni-zakon-komentar.cz/?uniqueid=mRRWSbk196FNf8-jVUh4Eltu6PFEtumJs0KVDbHZYzvZtjIMwXNmJg&ion=33>. [cit. 2024-03-02].

skutečnost podtrhuje flexibilitu zástavního práva jako nástroje zajištění, který je přizpůsoben individuálním dohodám mezi věřitelem a dlužníkem.

Za druhé, věnujeme pozornost ustanovení § 1310 odstavce 2 občanského zákoníku, které se týká omezení zřízení zástavního práva a jeho účinků vůči třetím osobám. Zjišťujeme, že ujednání zakazující zřídit zástavní právo má účinky vůči třetím osobám pouze tehdy, pokud je tento zákaz zapsán do rejstříku zástav nebo do veřejného seznamu, nebo pokud byla třetí osoba o zákazu řádně informována. Tento aspekt je klíčový pro zajištění transparentnosti a ochrany práv třetích osob, které mohou být ovlivněny existencí zástavního práva.

Dalším důležitým bodem je sankce za nadhodnocení pohledávky či zajištění, která může vést k neuznání práva na uspokojení, pokud není pohledávka zjištěna v dostatečné výši. Toto upozornění na nutnost přesné a spravedlivé evaluace hodnoty zajištění je klíčové pro integritu daného procesu.⁷⁹

2.1.2 Právo na zadržení plnění z pojistné smlouvy

Podle § 1354 odst. 1 občanského zákoníku, v případě, že je zástava pojištěna a dojde k pojistné události, má pojišťovna povinnost plnit z pojistné smlouvy přímo zástavnímu věřiteli. Toto ustanovení klade zvláštní důraz na včasné oznámení existence zástavního práva pojišťovně, buď ze strany zástavního věřitele, zástavce, nebo zástavního dlužníka. Tento mechanismus zajišťuje, že zástavní věřitel má možnost efektivně chránit svá práva a zájmy v situaci, kdy zastavená věc utrpí škodu. Toto ustanovení zajišťuje efektivní ochranu finančních zájmů zástavního věřitele, který v případě pojistné události neztrácí své zástavní právo kvůli ztrátě či poškození zástavy, a to i bez přímého zapojení dlužníka.⁸⁰

Dále § 1354 odst. 2 občanského zákoníku rozvíjí právo zástavního věřitele zadržet plnění z pojistné smlouvy a uspokojit se z něho v případě, že jeho pohledávka nebude řádně a včas splněna, pokud není dohodnuto jinak. Jakékoliv přebytečné částky, které převyšují hodnotu pohledávky včetně příslušenství a nákladů, musí

⁷⁹ Tamtéž.

⁸⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 267-271. ISBN 978-80-7598-516-3.

být následně vráceny zástavnímu dlužníkovi, což zajistí spravedlivou rovnováhu mezi právy a povinnostmi obou stran.

Rovněž poukazujeme na nutnost restriktivního výkladu těchto ustanovení, jelikož je důležité vyvážit práva a povinnosti všech zúčastněných stran, včetně dlužníka a pojistníka. Zákonodárce měl záměr zjednodušit proces a poskytnout zástavnímu věřiteli jistotu, avšak je nezbytné toto právo vyvažovat s ostatními právními principy a zájmy, aby nedošlo k neúměrnému omezení práv ostatních stran zapojených do pojistné smlouvy.⁸¹

Zdůrazňujeme také význam řádného a včasného informování zástavního věřitele o pojistné smlouvě, které je klíčové pro uplatnění jeho práv. V případě nedostatečné komunikace může dojít k zániku práva zástavního věřitele na plnění z pojistné smlouvy, což by bylo v rozporu s principem ochrany zájmů zástavního věřitele.⁸²

2.1.3 Právo na prodej zástavy bez souhlasu zástavního dlužníka

Zaměřili jsme se na procesní požadavky, které musí zástavní věřitel splnit, aby mohl úspěšně pokračovat v soudním prodeji zástavy bez souhlasu zástavního dlužníka. Z naší analýzy vyplynulo, že je nezbytné, aby zástavní věřitel v přiměřené lhůtě podal návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy podle § 251 a následujících občanského soudního řádu, nebo návrh na nařízení exekuce prodejem zástavy podle § 37 a následujících exekučního řádu.⁸³

Zvláštní pozornost jsme věnovali otázce promlčecí doby. Pokud zástavní věřitel podnikne výše uvedené kroky v přiměřené lhůtě, promlčecí doba, jejíž běh byl přerušen podáním žaloby o nařízení prodeje zástavy, nezačne běžet znovu až do pravomocného ukončení řízení ve druhé fázi soudního prodeje zástavy. V případě, že zástavní věřitel neučiní tyto kroky v přiměřené lhůtě, promlčecí doba začne znovu běžet den po pravomocnosti usnesení o nařízení prodeje zástavy. Zástavní

⁸¹ Tamtéž, s. 267-271.

⁸² Tamtéž, s. 267-271.

⁸³ PROFIPRAVO.CZ S.R.O., 2013. *Ke vlivu řízení o soudním prodeji zástavy na promlčení zástavního práva*. Online. PROFIPRAVO.CZ S.R.O. Profi Právo. 2. ledna 2024. Dostupné z: https://www.profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=150&id_article=256588&csum=53a844b7. [cit. 2024-02-26].

právo se však nepromlčí, pokud zástavní věřitel podá návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuci prodejem zástavy před uplynutím promlčecí doby, což umožňuje prodej zástavy bez souhlasu zástavního dlužníka.⁸⁴

2.1.4 Právo na náhradu nákladů spojených s výkonem zástavního práva

Ustanovení § 1359 občanského zákoníku klade základní rámec pro uspokojení zástavního věřitele z výtěžku zpeněžení zástavy, buď dle písemné dohody se zástavcem či zástavním dlužníkem, nebo prostřednictvím veřejné dražby či jiného zákonného postupu. Zásadním aspektem, kterému se ve své práci věnujeme, je právo zástavního věřitele na náhradu nutných nákladů vynaložených v souvislosti s výkonem zástavního práva.

2.1.5 Povinnosti zástavního věřitele

Občanský zákoník klade na zástavního věřitele dvě hlavní povinnosti. První z nich je povinnost oznámit zástavnímu dlužníkovi v písemné formě započetí výkonu zástavního práva, přičemž oznámení musí obsahovat informace o způsobu, jakým se zástavní věřitel chystá ze zástavy uspokojit. Tato povinnost notifikace je fundamentálním prvkem, který zajišťuje, že zástavní dlužník je řádně informován o nadcházejících krocích a má možnost přijmout odpovídající opatření. Je to vyjádření principu férovosti a rovnosti stran v procesu výkonu zástavního práva.⁸⁵

Principem, který stojí v popředí zavedení povinnosti notifikace, je posílení ochrany zástavního dlužníka. Tato povinnost se zdá být zcela zásadní zejména v případech, kdy dochází k privátnímu zpeněžení zástavy, tedy způsobem dohodnutým mezi zástavním věřitelem a zástavcem mimo rámec veřejné dražby či soudního prodeje.⁸⁶

Je třeba si ale zdůraznit jisté nejasnosti a potenciální redundanci této povinnosti ve specifických situacích, jako jsou veřejné dražby nebo soudní prodeje zástavy.

⁸⁴ Tamtéž.

⁸⁵ Tamtéž.

⁸⁶ SLÁMA, Jakub, 2019. *K povaze notifikace o započetí výkonu zástavního práva*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 27. března 2019. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-povaze-notifikace-o-zapoceti-vykonu-zastavniho-prava-109082.html>. [cit. 2024-02-22].

Tyto metody zpeněžení implicitně zahrnují mechanismy ochrany zástavního dlužníka, které mohou činit povinnost notifikace méně zásadní. Zvláště v případě soudního prodeje, kde je zástavce informován o započetí procesu prostřednictvím doručení žaloby, vznikají otázky o nutnosti dodatečné notifikace.⁸⁷

Druhou povinností, kterou občanský zákoník stanoví, je nutnost zajistit zápis započetí výkonu zástavního práva ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav, pokud je zástavní právo tam zapsáno. Konstatujeme, že tato povinnost slouží k zajištění publicity procesu a umožňuje všem relevantním stranám, včetně potenciálních kupců zástavy nebo třetích osob, které by mohly být procesem ovlivněny, získat informace o započetí výkonu zástavního práva. To přispívá k ochraně práv všech zúčastněných stran a podporuje transparentnost a spravedlnost v procesu zpeněžení zástavy.

Tyto povinnosti zajišťují, že zástavní dlužník není postaven před hotovou věc bez možnosti reagovat na započetí výkonu zástavního práva, a zároveň poskytují právní jistotu tím, že proces je veřejně zaznamenán a dostupný pro kontrolu.

2.2 Práva a povinnosti zástavního dlužníka

Naše zkoumání práv a povinností se opírá o kodifikaci v občanském zákoníku, zejména v sekci ustanovení § 1353 až § 1358. Tyto poskytují dlužníkovi jasný rámec pro zacházení se zastaveným majetkem.

2.2.1 Právo na užívání zástavy

Věnujeme interpretaci zákonné regulace, která přesně vymezuje rámec, v němž může zástavní dlužník nakládat se zastaveným majetkem. Zásadním principem je, že dlužník, i když si uchovává fyzickou držbu zastavené věci, je omezen ve svém právu s ní libovolně disponovat. Zvláštní pozornost je věnována situacím, kdy dochází ke zhoršení stavu zastavené věci, což je relevantní pro ochranu ekonomických zájmů zástavního věřitele. V návaznosti na toto tedy poukazujeme

⁸⁷ Tamtéž.

na povinnost dlužníka zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo zástavu poškodit nebo snížit její hodnotu.⁸⁸

Jestliže však dojde na zhoršení stavu zástavy, náprava spočívá v doplnění zajištění ze strany zástavního dlužníka tak, aby opět odpovídalo hodnotě zajištěné pohledávky. Je důležité zdůraznit, že tento požadavek musí být dlužníkem splněn bez zbytečného odkladu, což reflektuje naléhavost situace a potřebu rychlého řešení k ochraně zájmů věřitele.⁸⁹

Pokud zástavní dlužník nesplní svou povinnost doplnit zajištění pohledávky v požadované míře, vstupuje v platnost právní důsledek, kterým je okamžitá splatnost té části pohledávky, která není adekvátně zajištěna. Tento mechanismus slouží jako další ochranný prvek pro zástavního věřitele, jelikož umožňuje získat alespoň část svých prostředků zpět v situaci, kdy zástava již neplní svou základní funkci.⁹⁰

2.2.2 Právo na vrácení zástavy

Jednoznačné vzdání se zástavního práva zástavním věřitelem může proběhnout nejen prostřednictvím explicitního prohlášení, ale také jednáním, jehož jasným příkladem je vrácení zastavené věci jejímu vlastníku. Takový akt vrácení zástavy zástavci nebo zástavnímu dlužníku interpretujeme jako konkludentní formu vzdání se zástavního práva. Důležité je zdůraznit, že tento mechanismus zániku zástavního práva je aplikovatelný výhradně v případech ruční zástavy. Toto specifikum, které je zakotveno v právních předpisech, vyžaduje, aby byla zástava fyzicky odevzdána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě. Zánik zástavního práva v důsledku fyzického vrácení zástavy je podmíněn úmyslným jednáním zástavního věřitele; neúmyslné vrácení nebo vrácení z vůle třetí osoby se nepovažuje za

⁸⁸ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 282-283. ISBN 978-80-7598-516-3.

⁸⁹ CZECHTRADE, 2023. *Zajištění a utvrzení dluhu*. Online. CZECHTRADE. BusinessInfo.cz. 30. dubna 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/zajisteni-a-utvrzeni-dluhu-ppbi/5/#prava-a-povinnosti-zastavniho-veritele>. [cit. 2024-01-25].

⁹⁰ Tamtéž.

dostatečné. Rovněž může dojít k vrácení zástavy po splacení předmětného dluhu dlužníkem.⁹¹

2.2.3 Právo na náhradu škody způsobené věřitelem

Rovněž bychom se měli zaměřit na podstatné aspekty práva na náhradu škody způsobené věřitelem v kontextu zástavních práv.

Věřitel, jemuž byla zástava svěřena, nese odpovědnost za jakoukoli škodu, ke které dojde během doby, kdy má zástavu ve své držbě. Tato odpovědnost se zakládá na principu, že věřitel musí zástavu ochraňovat a zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo vést k jejímu zhoršení nebo zničení. Toto reflektuje základní očekávání, že věřitel se k zástavě bude chovat s náležitou péčí a zodpovědností, a zajišťuje, že hodnota zástavy jako zajištění pohledávky zůstane nedotčena.⁹²

Dále se zabýváme situacemi, kdy zástava je svěřena třetí osobě. V těchto případech je třetí osoba omezena ve svém právu se zástavou nakládat; nesmí zástavu odevzdat další osobě, použít ji nebo umožnit její použití jiným, pokud to není výslovně dohodnuto. Toto pravidlo slouží k ochraně zájmů věřitele tím, že předchází potenciálnímu zneužití nebo znehodnocení zástavy, které by mohlo vzniknout v důsledku nepovoleného nakládání s ní. V případě porušení těchto povinností nese třetí osoba odpovědnost nejen za případnou způsobenou škodu, ale také za náhodnou zkázu zástavy.⁹³

2.3 Povinnosti zástavního dlužníka

2.3.1 Povinnost strpět výkon zástavního práva

Zástavní dlužník není automaticky povinen strpět prodej zástavy jako prostředek k uspokojení pohledávek zástavního věřitele, pokud toto uspokojení nebylo řádně

⁹¹ KREJČÍ, Pavla, 2016. *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1377*. Online. BIZNETCIRCLE S.R.O. Fulsoft.cz. 1. listopadu 2016. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1377-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1DmILD4CsL-5xFRx7jsFS7FAg/>. [cit. 2024-02-29].

⁹² CZECHTRADE, 2023. *Zajištění a utvrzení dluhu*. Online. CZECHTRADE. BusinessInfo.cz. 30. dubna 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/zajisteni-a-utvrzeni-dluhu-ppbi/5/#prava-a-povinnosti-zastavniho-veritele>. [cit. 2024-01-25].

⁹³ Tamtéž.

a včas realizováno v souladu s podmínkami zástavního práva.⁹⁴ Pakliže jsou ale podmínky naplněny, je zástavní dlužník povinen tento úkon strpět. Tyto podmínky jsou již uvedeny výše.

2.3.2 Povinnost zdržet se všeho, čím by se zástava zhoršila

Zástavní dlužník je dle § 1353 občanského zákoníku povinen zdržet se jakýchkoli akcí, které by mohly vést ke zhoršení stavu zastavené věci. Tato povinnost vyplývá z principu ochrany zájmů zástavního věřitele, jehož jistota nesmí být dlužníkovým činem nijak poškozena. V případě, že takové poškození nastane, je dlužník povinen situaci řešit přiměřeným doplněním jistoty, aby byly zájmy věřitele adekvátně chráněny. Avšak nutno dodat, že pokud zástava využívaná zástavním dlužníkem začne jevit známky opotřebení z běžného používání, není toto bráno jako zhoršení zástavy.⁹⁵

V návaznosti na toto si musíme uvést, že zástavní dlužník nesmí konat nic, co by mohlo přímo či nepřímo zhoršit stav zástavy. Tato povinnost je nejenom právním předpisem, ale také etickým základem, který chrání zájmy zástavního věřitele. V praxi to znamená, že dlužník nesmí zástavu zničit, poškodit, nebo jinak změnit její stav či využití způsobem, který by snížil její hodnotu.⁹⁶

Mimo to, že zatímco dlužník je povinen se zdržet jakýchkoliv akcí vedoucích ke snížení hodnoty zástavy, existují opatření, která jsou povolena a dokonce vítána, pokud přispívají k jejímu zhodnocení. Investice do modernizace, rekonstrukce nebo jiných zlepšení, která vedou k navýšení hodnoty zástavy, jsou příkladem pozitivních kroků, které nejenže jsou v souladu s povinnostmi zástavního dlužníka, ale také aktivně posilují uhrazovací funkci zástavního práva.⁹⁷

⁹⁴JUDIKATY.INFO. *Funkce zástavního práva*. Online. JUDIKATY.INFO. Judikaty.info. Dostupné z: <https://www.judikaty.info/cz/nejvyssi-soud-ceske-republiky/pohledavka-zastavniho-veritele/>. [cit. 2024-02-20].

⁹⁵ KREJČÍ, Pavla, 2017. *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1353*. Online. BIZNETCIRCLE S.R.O. Fulsoft.cz. 1. prosince 2017. Dostupné z: https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1353-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1Dmef2nU_rgqu2YYhkn_n53mQ/?query=koment%E1%F8%20z%E1kona%2089%2F2012%20Sb.%20%A71353&serp=1. [cit. 2024-02-29].

⁹⁶ Tamtéž.

⁹⁷ Tamtéž.

2.3.3 Povinnost vydat zástavu věřiteli

V případě, kdy má zástavní dlužník předmět zástavy u sebe, je po obdržení oznámení od věřitele povinen tento předmět vydat. Tato povinnost vydat zástavu je klíčová pro možnost věřitele uspokojit své pohledávky ze zástavy. Jakékoli jednání dlužníka, které by toto právo věřitele omezilo, například pokus o prodej zástavy bez souhlasu věřitele, je v rozporu s principy spravedlivého a transparentního výkonu zástavního práva.

V kontextu předávání zástavy je rovněž důležité, že zástavní dlužník je povinen předat věřiteli nejen samotnou zástavu, ale i všechny dokumenty nezbytné pro její převzetí, prodej nebo užívání. Tento požadavek zajišťuje, že zástavní věřitel má k dispozici veškeré informace a právní nástroje potřebné pro efektivní zpeněžení zástavy.⁹⁸

Tyto mechanismy slouží k ochraně práv a zájmů obou stran a přispívají k udržení rovnováhy mezi právy a povinnostmi zástavního věřitele a dlužníka. Na základě této analýzy je zřejmé, že transparentnost, spravedlnost a dodržování právních předpisů jsou klíčové pro efektivní a spravedlivé uplatňování zástavních práv.

3 Speciální druhy zástavního práva

3.1 K podílu v korporaci

Zástavní právo na podíl v korporaci je realizovatelné pouze v případě, když je daný podíl volně převoditelný. V souladu s obchodním zákoníkem a specifickými ustanoveními společenské smlouvy lze stanovit podmínky, jež mohou ovlivnit nebo omezit zástavu podílu.⁹⁹

Aplikace tohoto právního institutu je podmíněna především smluvní volností stran a možností volného převodu podílu. Ve světle právních předpisů a společenské

⁹⁸ CZECHTRADE, 2022. *Pohledávky*. Online. CZECHTRADE. BusinessInfo.cz. 30. listopadu 2022. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/pohledavky-ppbi/2/>. [cit. 2024-01-25].

⁹⁹ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 233-237. ISBN 978-80-7552-192-7.

smlouvy se nám odhaluje, že podmínky zástavy jsou variabilní a často předmětem individuálního ujednání.¹⁰⁰

Důležitý moment spočívá v omezeních, která vyplývají z právních předpisů a smluvních dohod. Zde se objevuje průnik mezi právní teorií a praxí, jelikož i když představuje podíl cenný papír, podléhá zastavení speciálním pravidlům pro cenné papíry, které jsou navrženy tak, aby chránily jak zájmy zástavního věřitele, tak zájmy ostatních akcionářů.¹⁰¹

V kontextu bytových družstev je situace ještě specifitější, neboť zde může dojít k podmínění nebo omezení zástavy, což reflektuje zvláštní charakter a význam těchto podílů. Tyto zvláštní režimy zástavy jsou nástrojem, který zajistí, že podíly zůstanou dostupné pro potřeby bytových družstev a jejich členů.¹⁰²

Toto vzniká registrací zástavního práva ve veřejném rejstříku, která se jeví jako klíčová pro transparentnost a právní jistotu. Zápis má deklaratorní účinky a informuje třetí strany o existenci právního vztahu.¹⁰³ Proces oznámení korporaci o vzniku zástavního práva podtrhuje význam komunikace a informovanosti v rámci korporace, ačkoli je možné tento krok vynechat, pokud korporace již dala k zastavení podílu svůj souhlas.¹⁰⁴

V neposlední řadě je třeba si uvést práva a povinnosti zástavního věřitele, zejména s ohledem na výkon hlasovacích práv a možností vymáhání zástavního práva. Zástavní věřitel má možnost vykonávat hlasovací právo dle smlouvy, což může mít vliv na rozhodování v korporaci. V situaci nesplnění závazků má

¹⁰⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 433-434. ISBN 978-80-7478-996-0.

¹⁰¹ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 233-237. ISBN 978-80-7552-192-7.

¹⁰² Tamtéž, s. 233-237.

¹⁰³ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 433-434. ISBN 978-80-7478-996-0.

¹⁰⁴ WOLTERS KLUWER ČR, A. S., 2017. *Zástavní a zadržovací právo v občanském zákoníku*. Online. WOLTERS KLUWER ČR, A. S. DAUČ. 12. června 2017. Dostupné z: <https://www.dauc.cz/clanky/8836/zastavni-a-zadrzovaci-pravo-v-obcanskem-zakoniku>. [cit. 2024-02-23].

zástavní věřitel právo podíl prodat či jinak disponovat, aby uspokojil svou pohledávku, avšak vždy s respektem k legislativním podmínkám.¹⁰⁵

V případě, že cenné papíry představují podíl, je zřejmé, že zástava takového podílu podléhá zvláštním pravidlům. Tyto jsou navržena k ochraně integrity oběhu cenných papírů. Z tohoto pohledu rozlišujeme mezi zástavou akcií a podíly v bytových družstvech, kde právní úprava reflektuje specifiku a sociální funkci družstevního bydlení.¹⁰⁶

3.2 K cennému papíru

Cenné papíry, jako jsou akcie, dluhopisy, poukázky na akcie, podílové listy či směnky, mohou být zastaveny za účelem zajištění dluhu. Zástavní právo k těmto instrumentům je upraveno v zákoně o cenných papírech, ačkoliv občanský zákoník poskytuje obecný rámec pro smlouvy o zastavení cenných papírů.¹⁰⁷ Občanský zákoník v paragrafech 1328 až 1334 poskytuje podrobný rámec, který upravuje možnost použití cenných papírů jako zajištění pro závazky. V souladu s tímto je zřejmé, že zastavit lze jak listinné cenné papíry, tak i ty zaknihované. Toto rozlišení je zásadní pro praktické uplatnění zástavního práva, jelikož každá forma cenných papírů přináší odlišné právní implikace.¹⁰⁸

Na počátku je klíčové pochopit, že zástavní právo k cennému papíru obecně vzniká faktickým odevzdáním tohoto cenného papíru zástavnímu věřiteli. Tato skutečnost odráží základní princip zástavního práva, který spočívá v poskytnutí zajištění věřiteli. Zajímavou alternativou je možnost odevzdání cenného papíru třetí osobě, pokud si to strany sjednají v zástavní smlouvě, což představuje flexibilitu tohoto právního institutu.¹⁰⁹

¹⁰⁵ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 233-237. ISBN 978-80-7552-192-7.

¹⁰⁶ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 433-434. ISBN 978-80-7478-996-0.

¹⁰⁷ PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Zástavní právo k cenným papírům*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/vznik-zastavniho-prava/zastavni-pravo-k-cennym-papirum/>. [cit. 2024-02-26].

¹⁰⁸ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 485-487. ISBN 978-80-7598-516-3.

¹⁰⁹ ŠPERKOVÁ, Kateřina, 2014. *Specifika zástavního práva k cenným papírům*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 30. prosince 2014. Dostupné

Důležitá je forma zástavní smlouvy. Změny v právní úpravě umožňují, že pokud je zástava přímo odevzdána, není nutná písemná forma smlouvy. Nicméně, pro zajištění právní jistoty obou stran, je vhodné přistupovat k písemné formě smlouvy.¹¹⁰

Specifika zástavního práva se liší v závislosti na typu cenného papíru. Například, u cenných papírů na řad je nezbytné vyznačení zástavního rubopisu přímo na cenném papíře. V případě cenných papírů na doručitele nová právní úprava umožňuje vznik zástavního práva zápisem do rejstříku zástav, což vyžaduje formálnější postup, včetně notářského zápisu.¹¹¹

Výkon a zánik zástavního práva k cenným papírům se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku. Zajímavým aspektem je povinnost záznamu započetí výkonu nebo zániku zástavního práva v rejstříku zástav, což představuje důležitý prvek pro zajištění transparentnosti a právní jistoty ve vztahu mezi zástavním věřitelem a dlužníkem.¹¹² Při zániku pohledávky zajištěné zástavním právem je zástavní věřitel povinen vyznačit tento zánik na cenném papíře.¹¹³

Mimo to si uvedeme, že smluvní zástavní právo může vzniknout i bez přímého předání cenného papíru, například jeho uložením do úschovy či správy třetí osoby, pokud je současně předána kopie zástavní smlouvy. Tento postup zdůrazňuje flexibilitu zástavního práva v oblasti cenných papírů, umožňující ochranu zájmů zástavního věřitele i bez přímého držení cenného papíru.¹¹⁴

3.3 K pohledávce

Je důležité poznamenat, že pohledávka může sloužit jako zástava, což představuje zásadní rozšíření způsobilosti zástavních předmětů. Tato způsobilost však není bez omezení, neboť musí být splněny obecné požadavky stanovené

z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/specifika-zastavniho-prava-k-cennym-papirum-96112.html>. [cit. 2024-02-21].

¹¹⁰ Tamtéž.

¹¹¹ Tamtéž.

¹¹² Tamtéž.

¹¹³ PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Zástavní právo k cenným papírům*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/vznik-zastavniho-prava/zastavni-pravo-k-cennym-papirum/>. [cit. 2024-02-26].

¹¹⁴ Tamtéž.

právními předpisy a pohledávka nesmí být zatížena právními vadami, jako je nepostupitelnost či nejistota jejího obsahu.¹¹⁵

Občanský zákoník stanoví především postup, kterým lze zástavní právo postoupit třetí osobě, a to i v situaci, kdy dojde ke změně subjektů zástavního vztahu – změně dlužníka či věřitele. Poukazujeme na to, že taková změna nevede k zániku pohledávky, což je v souladu s principy zástavního práva a zachovává kontinuitu právních vztahů.¹¹⁶

Právní důsledky tohoto zástavního práva jsou závislé na oznámení dlužníkovi. Zástavní právo sice vzniká uzavřením smlouvy, ale jeho účinky vůči dlužníkovi jsou podmíněny aktuálním oznámením. Zároveň zdůrazňujeme právo zástavního věřitele na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy, což je základním kamenem zástavního práva. Co se týče problematiky plnění dluhu před jeho splatností, kdy plnění směřuje výhradně k zástavnímu věřiteli a dlužník nesmí plnit jiné osobě. Toto chrání zástavního věřitele před případnými komplikacemi spojenými s rozdělením plnění mezi více věřitelů.¹¹⁷

Pohledávka použitá jako předmět zástavy musí být transformovatelná na peněžní plnění, a to i když je v původní podobě nepeněžitá. Toto je zásadní, neboť zástavní právo je primárně uspořádáno tak, aby zástavní věřitel byl uspokojen, a to i v situaci, kdy dlužník selže ve splnění svých finančních závazků.¹¹⁸

Důležitým aspektem je, že zástavní právo nemůže být založeno na pouhých očekávaných budoucích pohledávkách. Tato nuance chrání zástavní věřitele před nejistotou a zajišťuje, že zástavní právo vzniká pouze na základě existujících, jasně definovaných pohledávek.¹¹⁹

Dále jsme se věnovali pojmu vinkulace pohledávek, který se uplatňuje, když věřitel stanoví podmínky, za kterých může dojít k výplatě pohledávky nebo jejímu

¹¹⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 446-447. ISBN 978-80-7478-996-0.

¹¹⁶ PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 237-238. ISBN 978-80-7552-192-7.

¹¹⁷ Tamtéž, s. 237-238.

¹¹⁸ PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, r. 2013, s. 137. ISBN 978-80-7380-466-4.

¹¹⁹ Tamtéž, s. 137.

převodu na třetí stranu. Vinkulace efektivně slouží jako ochrana zástavního věřitele, neboť se pohledávka nemůže převádět nebo využívat bez jeho svolení. Tento mechanismus je klíčový pro zajištění, že pohledávky nebudou zneužity a že práva věřitele zůstanou neporušena.¹²⁰

¹²⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 499-503. ISBN 978-80-7598-516-3.

4 Přínosy a rizika jednotlivých stran při aplikaci zástavního práva

4.1 Přínosy věřitele

Základním stavebním kamenem výhod zástavního věřitele je právě jeho právní ochrana. Jedná se o klíčový aspekt, který zajišťuje efektivitu a spravedlnost v rámci všech úkonů s výkonem zástavního práva spojených. Na základě našeho zkoumání institutu zástavního práva během této práce jsme zjistili, že právní rámec poskytuje zástavním věřitelům soubor nástrojů a mechanismů pro ochranu jejich zájmů a zajištění, že jejich pohledávky budou uspokojeny v případě nesplnění závazků dlužníkem, jak bylo zmíněno výše.

Jedním z pilířů této ochrany, jak jsme v práci uvedli, je právo na uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Toto právo umožňuje věřiteli přednostně vymáhat svou pohledávku před ostatními věřiteli, což je zásadní pro zajištění finanční stability a důvěry v meziúvěrové vztahy. V případě, že dlužník své závazky nesplní, může zástavní věřitel požadovat soudní vymáhání pohledávky prostřednictvím zpeněžení zástavy, což se obvykle realizuje formou veřejné dražby nebo jiným způsobem likvidace majetku.

Důležitou součástí právní ochrany je dle našich zjištění, také registrace zástavního práva v příslušném rejstříku, což zajišťuje publicitu práva a jeho prioritní postavení vůči třetím osobám. Tato registrace slouží jako preventivní opatření proti možnému zneužití a zajišťuje transparentnost a právní jistotu pro všechny zúčastněné strany.

Ochrana proti poškození zástavy je dalším prvkem, který chrání zástavního věřitele proti znehodnocení jeho zajištění. V případě, že zástava utrpí škodu zaviněnou dlužníkem nebo třetími osobami, má věřitel právo na náhradu škody nebo na jiné formy kompenzace, které mu umožní zachovat hodnotu svého zajištění.

V této práci jsme se také zabývali problematikou přednostního uspokojení pohledávky, která představuje jeden ze základních přínosů zástavního věřitele. Toto právo umožňuje věřiteli uspokojit se z výtěžku, který je získán zpeněžením

zástavy, a to až do ujednané výše nebo, pokud taková výše není ujednána, pak do výše celkové pohledávky včetně příslušenství. Tato možnost je základním kamenem zajištění pohledávek a poskytuje věřiteli jistotu, že jeho finanční nároky budou v případě nesplnění dluhu dlužníkem uspokojeny.

Jak je rovněž uvedeno, přednostní uspokojení pohledávky je fundamentálním principem, který podporuje právní jistotu a ekonomickou efektivitu v rámci finančních a obchodních transakcí. Věřitelé mají díky tomuto právu zajištěno, že jejich finanční nároky budou chráněny a v případě potřeby uspokojeny s maximální možnou efektivitou, což přispívá ke stabilnímu a předvídatelnému obchodnímu prostředí.

Zástavní právo mimo jiné poskytuje věřitelům flexibilitu a zároveň zajišťuje, že jejich finanční nároky budou efektivně chráněny v případě nesplnění závazků dlužníkem. Naše zkoumání poukazuje na důležitost přesného a spravedlivého určení hodnoty zajištění. Jak jsme několikrát v průběhu práce uvedli, předpisy stanovují, že zástavní právo umožňuje věřiteli uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy, a to až do výše ujednané nebo celkové pohledávky včetně příslušenství. Tato flexibilita je přínosem pro věřitele, jelikož jim umožňuje individuálně dohodnout podmínky zajištění, což je základním předpokladem pro efektivní využití zástavního práva jako nástroje zajištění.

Naše práce také upozorňuje na sankce za nadhodnocení pohledávky, které mohou vést k neuznání práva na uspokojení. Toto zdůrazňuje význam přesné a objektivní evaluace hodnoty zajištění, což je nezbytné pro spravedlivé a efektivní uplatňování zástavního práva.

Mimo vyjmenovaných nelze opomenout, že samotná existence zástavy může vyvíjet psychologický tlak na dlužníka. Tento tlak ho může pozitivně motivovat ke splácení své pohledávky.

4.2 Rizika věřitele

Co se týče rizik věřitele, nutno zmínit komplikace, které mohou vzniknout při vymáhání pohledávek, což je popsáno výše. Z našeho zkoumání v rámci této

práce vyplývá, že proces vymáhání pohledávek je komplexní a může být ovlivněn řadou faktorů, které mohou komplikovat snahy věřitelů o uspokojení jejich nároků.

Dále bylo během této práce zjištěno, že charakter zástavního práva vyžaduje, aby byly všechny možnosti uspokojení pohledávek vyčerpány před tím, než se přistoupí k zpeněžení zástavy. Tento princip zdůrazňuje nutnost transparentního a zákonného postupu ze strany obou zúčastněných stran, přičemž přidává další vrstvu složitosti a zároveň časových prodlev do již tak náročného procesu.

Dle našich zjištění zákonná omezení, která chrání spotřebitele a malé či střední podnikatele, jsou příkladem legislativního úsilí o vyvážení práv a povinností obou stran věřitelsko-dlužnického vztahu. Tyto předpisy mohou omezit možnosti věřitelů při vymáhání pohledávek, což vyžaduje důkladnou znalost aplikovatelného práva a citlivý přístup k vymáhání.

Dále jak jsme již uvedli v předchozí části, věřiteli může hrozit sankce za nadhodnocení pohledávky, proto je nutná přesná evaluace hodnoty zajištění. Věřitelé, kteří se dopustí nadhodnocení, mohou čelit nejenom právním komplikacím, ale například i ztrátě důvěry a reputace.

Je nutné, aby ze strany jak zástavního dlužníka, tak věřitele, byla zajištěna adekvátní ochrana hodnoty zástavy jako zajištění pohledávky, což je uvedeno v práci. Zástavní dlužník má tedy základní povinnost zdržet se jakýchkoli akcí, které by mohly vést ke zhoršení stavu zastavené věci. V případě, že dojde k poškození zástavy, očekává se, že dlužník situaci řeší tak, aby byly zájmy věřitele adekvátně chráněny, což může zahrnovat doplnění jistoty nebo jiné kompenzační mechanismy.

Dále jsme zjistili, že věřitel, kterému byla zástava svěřena, nese odpovědnost za ochranu zástavy a za jakoukoli škodu, ke které dojde během doby, kdy je zástava v jeho držbě. Tato odpovědnost vyplývá z principu, že věřitel musí zajistit, aby hodnota zástavy nebyla znehodnocena či poškozena. Od věřitele se očekává, že se k zástavě bude chovat s náležitou péčí a zodpovědností, což zahrnuje ochranu před poškozením nebo zničením. Toto lze rovněž vyložit tím způsobem, že předmětná zástava přidá jistým způsobem věřiteli další starost a zodpovědnost, kterou by nemusel mít.

V rámci této práce se také věnujeme problematice, která vzniká v situacích možného konfliktu mezi více věřiteli, zejména v kontextu plurality zástavních práv a uspokojení více věřitelů z jednoho zajištěného majetku. K tomuto může dle našich zjištění pomoci zásada "prior tempore, potior iure", která je fundamentálním principem určujícím, jaký věřitel má přednost v případě, že na stejný majetek dlužníka nárokují různí věřitelé. Tento princip zdůrazňuje význam chronologie vzniku zástavních práv a jejich registrace ve veřejných seznamech, které slouží k zajištění transparentnosti a právní jistoty pro všechny zúčastněné strany. Avšak i přes tuto zásadu může nastat konflikt mezi věřiteli a v souvislosti s tímto začne výkon zástavního práva komplikovat.

Mimo jiné je zde také riziko, které spočívá v tom, že hodnota zástavy může v čase poklesnout. Samozřejmě má dlužník povinnost tuto hodnotu doplnit, ale i při vyžadování doplnění této hodnoty mohou nastat komplikace.

Na závěr bychom měli uvést, že na stranu zástavního dlužníka můžou dopadnout rovněž i nucené výdaje spojené s výkonem zástavního práva jako jsou různé administrativní poplatky, notářské poplatky, poplatky za právní poradenství a ostatní.

4.3 Přínosy dlužníka

Jednou z klíčových výhod, na kterou se v naší práci zaměřujeme, je právo zástavního dlužníka na užívání zástavy, a to i v případě, že je majetek zastaven. Jak je uvedeno, toto právo umožňuje dlužníkovi pokračovat v užívání majetku, který pro něho může mít jak ekonomický, tak osobní význam, a to i přes existenci zástavního práva.

Zásadním přínosem, který podtrhuje výhodnost této situace pro zástavního dlužníka, je možnost majetek nejen užívat, ale také v něm pokračovat v činnostech, které mohou vést k jeho zhodnocení. Jak je uvedeno výše, právní rámec zástavního práva sice klade na dlužníka povinnost zdržet se jakéhokoliv jednání, které by mohlo zástavu poškodit nebo snížit její hodnotu, nicméně zároveň poskytuje prostor pro investice do modernizace, rekonstrukce či jiných zlepšení, které mohou zvýšit hodnotu zastaveného majetku. Toto je zejména

důležité v kontextu podnikání, kde investice do majetku může přímo přispívat k růstu a rozvoji podnikatelské činnosti.

V neposlední řadě uvádíme, že systém zápisu výkonu zástavního práva do veřejných rejstříků přispívá k ochraně práv zástavního dlužníka tím, že zajišťuje transparentnost a veřejnou kontrolu nad procesem. Tato publicita umožňuje dlužníkovi a dalším zainteresovaným stranám získat přesné a aktuální informace o stavu zastaveného majetku, což může být klíčové pro efektivní správu jeho finanční situace.

Mimo vyjmenované na základě našeho studování zástavního práva uvádíme přínos zástavního dlužníka ve smyslu možnosti získání lepšího financování a možnosti lepších podmínek půjčky. Při správném uvážení a využití může zástava dlužníkovi pomoci získat půjčku, ale také mu může pomoci získat nižší úrokovou sazbu.

Tyto výhody umožňují dlužníkovi nejen zachovat určitou míru kontroly nad zastaveným majetkem, ale také pokračovat v jeho využívání a investování do jeho budoucího rozvoje a zhodnocení.

4.4 Rizika dlužníka

Při výčtu rizik, která se vážou na zástavního dlužníka, určitě bychom měli začít rizikem možné ztráty majetku dlužníka. Toto riziko je nedílně spjato s institutem zástavního práva, proto je také opakovaně uváděno i v této práci.

Z této práce vyplývá, že i když zástavní dlužník může zůstat fyzickým držitelem zastavené věci, jeho právo s ní disponovat je významně omezeno. Právní rámec zástavního práva stanoví, že dlužník musí zastavenou věc chránit a zdržet se jakéhokoliv jednání, které by mohlo vést ke snížení její hodnoty. V případě, že dojde ke zhoršení stavu zástavy, je dlužník povinen okamžitě doplnit zajištění, aby znovu odpovídalo hodnotě zajištěné pohledávky.

V návaznosti na údržbu zástavy v příslušném stavu konstatujeme, že toto může být mnohdy pro zástavního dlužníka nevýhodou. To hlavně z důvodu finančních prostředků, které je v případě údržby povinen vynaložit, aby zástava stále

zůstávala v odpovídajícím stavu. Rovněž se do této kategorie může započítat řádné placení pojistného vztahující se na zastavený majetek.

Důležité při zkoumání přínosů a rizik je také povinnost zástavního dlužníka vydat zastavený majetek věřiteli na jeho požadavek. Toto opatření je klíčové pro zajištění práv věřitele uspokojit své pohledávky prostřednictvím zástavy. Jakákoliv akce ze strany dlužníka, která by omezovala toto právo, představuje porušení základních principů zástavního práva.

Vše vyjmenované může značně omezit finanční flexibilitu zástavního dlužníka. Rovněž může nastat situace, při které existence zástavy zástavnímu dlužníkovi komplikuje vznik dalších případných půjček, protože část jeho majetku je laicky řečeno uzamčena.

Na základě našeho studování zástavního práva jsme došli k závěru, že hrozí rovněž potencionální konflikty zástavního dlužníka s věřitelem v případě, že představa jednotlivých stran o správě a údržbě zastaveného majetku bude jiná.

Rovněž nutno zmínit riziko hrozící administrativní zátěže a případných poplatků spojených s různými právními úkony.

5 Srovnání zástavního práva s jinými způsoby zajištění pohledávek

V této části práce se zaměříme na určité vybrané způsoby zajištění pohledávek, jak je stanoví občanský zákoník. Následující podkapitoly se vždy z počátku věnují stručné charakteristice daného institutu, k čemuž byl využit výhradně právě občanský zákoník. Další část této podkapitoly je věnována srovnání tohoto institutu se zástavním právem. V této práci tyto rozdíly a shody analyzujeme s cílem poskytnout hlubší porozumění v rámci institutů sloužících k zajištění pohledávky.

5.1 Zadržovací právo

Zadržovací právo dle občanského zákoníku umožňuje věřiteli zajištění jeho pohledávek prostřednictvím zadržení movité věci patřící dlužníkovi. Toto právo

představuje významný nástroj v rukou věřitele, který mu umožňuje zvýšit šanci na uspokojení svých nároků v situaci, kdy dlužník své závazky neplní.

Základní právní rámec zadržovacího práva je kodifikován v § 1395 až § 1399 občanského zákoníku, kde se specifikují podmínky a omezení tohoto práva. Zadržení cizí movité věci je možné nejen v případě splatného dluhu, ale i v situaci, kdy dluh ještě splatný není, avšak dlužník nezajistí jeho splnění jiným způsobem, prohlásí, že dluh splnit nehodlá, nebo se objeví jiné okolnosti naznačující, že k jeho splnění nedojde.

Důležité je také zdůraznit omezení uplatnění zadržovacího práva, které vyplývají z § 1396 občanského zákoníku. Toto právo nelze uplatnit v případě, že věc byla získána neprávem, například násilím nebo lstí, nebo pokud věřitel byl povinen s věcí naložit způsobem, který je neslučitelný s výkonem zadržovacího práva. Dalším podstatným aspektem je povinnost věřitele pečovat o zadrženou věc jako řádný hospodář, jak je uvedeno v § 1397 občanského zákoníku. Věřitel musí dlužníka informovat o zadržení věci a je povinen nést náklady spojené s jejím udržováním, přičemž může požadovat jejich náhradu.

Zvláštní postavení zadržovacího práva je zdůrazněno v § 1398 občanského zákoníku, který věřiteli zadržovacím právem zajištěné pohledávky přiznává přednost před ostatními věřiteli, včetně zástavních věřitelů, v případě zpeněžení zadržené věci.

Dále § 1399 občanského zákoníku specifikuje situace, kdy zadržovací právo zaniká, mezi které patří zánik zajištěného dluhu, vzdání se práva věřitelem, trvalé vyjmutí věci z moci věřitele nebo poskytnutí dostatečné jistoty.

5.1.1 Porovnání zadržovacího práva se zástavním právem

V rámci našeho podrobného zkoumání zástavního práva a zadržovacího práva, které slouží k zajištění pohledávek, se zaměříme na porovnání těchto dvou institutů. Tyto jsou nezbytné pro pochopení mechanismů ochrany věřitele v rámci občanského práva, přičemž každý z nich přináší odlišné právní nástroje a důsledky pro zainteresované strany.

Nejprve uvedeme, co mají tyto instituty společné. Oba slouží jako prostředky k zajištění pohledávek, umožňují věřiteli lepší ochranu svého práva na splnění dluhu a poskytují přednostní uspokojení z výtěžku zpeněžení zajištěného majetku. Tato podobnost vykresluje základní účel obou právních institutů, jenž spočívá ve zvýšení jistoty věřitele ohledně uspokojení jeho pohledávky.

Na základě našeho zkoumání jsou rozdíly mezi zástavním právem a zadržovacím právem značné a odlišují tyto dva instituty v několika klíčových aspektech. Zatímco zástavní právo vzniká na základě smlouvy nebo rozhodnutí soudu, zadržovací právo může vzniknout jednostranným aktem věřitele, pokud má ve své držbě movitou věc dlužníka. Dále, zástavní právo umožňuje zajištění širšího spektra majetku, včetně nemovitostí, zatímco zadržovací právo se omezuje pouze na movité věci v držení věřitele.

Dalším důležitým rozdílem, který uvedeme, je dispozice s předmětem zajištění. V případě zástavního práva může dlužník obvykle nadále užívat zastavenou věc, pokud není dohodnuto jinak, což je v kontrastu se zadržovacím právem, kde je věc v držení věřitele a dlužník ji nemůže nadále užívat.

Právní důsledky nesplnění dluhu se také liší. Zatímco zadržovací právo umožňuje věřiteli zadržet věc do doby splnění dluhu, zástavní právo může vést k prodeji zastavené věci pro uspokojení pohledávky.

V kontextu ukončení těchto práv, zástavní právo zaniká splněním dluhu nebo dohodou stran, zatímco zadržovací právo může zaniknout i jinými způsoby, například vydáním věci zpět dlužníkovi nebo poskytnutím jiného zajištění.

5.2 Ručení

V této části se zaměříme na institut ručení, jehož právní rámec je kodifikován rovněž v občanském zákoníku, konkrétně v § 2018 až § 2028. Ručení představuje mechanismus, kterým se třetí strana, ručitel, zavazuje vůči věřiteli, že uspokojí dluh dlužníka, pokud dlužník nesplní své závazky. Tato záruka přináší věřitelům dodatečnou úroveň finanční jistoty a zároveň klade na ručitele významnou míru odpovědnosti.

Základním předpokladem pro efektivní uplatnění ručení je, že ručitelské prohlášení musí být sepsáno v písemné formě, což je základní forma, kterou zákon stanoví pro jeho platnost. Tento požadavek na formálnost podtrhuje vážnost závazku a zajišťuje, že obě strany, věřitel i ručitel, plně chápou rozsah svých závazků a práv.

Dále je důležité zdůraznit, že ručení může být poskytnuto jak za stávající, tak i za budoucí nebo podmíněné dluhy. To umožňuje flexibilní použití ručení jako nástroje pro zajištění různorodých typů finančních závazků. V kontextu právních důsledků ručení je zvláště relevantní, že platnost ručení není ovlivněna eventuálním nedostatkem způsobilosti dlužníka zavazovat se, pokud ručitel o této skutečnosti věděl nebo měl vědět.

Pokud jde o výzvu k plnění a rozsah ručení, občanský zákoník stanoví, že věřitel může požadovat splnění dluhu od ručitele po uplynutí přiměřené lhůty, která byla dlužníkovi poskytnuta pro splnění jeho závazku. To zdůrazňuje, že ručení není automaticky aktivováno nesplněním dluhu, ale vyžaduje specifickou výzvu ze strany věřitele.

Ručitelé mají také právo na obranu proti neoprávněným nárokům věřitelů. Mohou například odepřít plnění, pokud věřitel svým jednáním zavinil, že pohledávka nemůže být uspokojena dlužníkem. Tato práva poskytují ručitelům ochranu proti možnému nespravedlivému využití jejich závazku.

Z hlediska právních důsledků je klíčové, že ručení zaniká zánikem dluhu, který zajišťuje, což zdůrazňuje přímou spojitost mezi dluhem dlužníka a závazkem ručitele. Tato skutečnost podtrhuje, že ručení je pevně vázáno na primární dluhový vztah mezi dlužníkem a věřitelem.

5.2.1 Porovnání ručení se zástavním právem

Přestože tyto dva instituty mají společný cíl, kterým je zajištění pohledávek, významně se liší svou právní povahou, účastníky, právními důsledky, a také způsobem, jakým je možné tyto zajištění vymáhat.

Na základě našeho zkoumání obou institutů si nejprve uvedeme zjištěné shody mezi zástavním právem a ručením. Tyto spočívají především ve společném účelu

obou institutů, což je zajištění věřitelům větší jistotu splnění dluhových závazků. Dále v obou případech, ať už prostřednictvím zastavené věci nebo závazku ručitele, má věřitel možnost uspokojit svou pohledávku v případě, že dlužník své závazky nesplní. Navíc, jak zástavní právo, tak ručení umožňují věřiteli přistoupit k určitým opatřením pro vymožení dluhu, což zahrnuje právo na uspokojení pohledávky z hodnoty zastavené věci nebo od ručitele.

Během našeho zkoumání se však odhalilo mnoho výrazných rozdílů, které mají dopad na práva a povinnosti účastníků. Zástavní právo se týká zajištění dluhu pomocí konkrétního majetku, čímž věřitel získává právo tento majetek v případě nesplnění dluhu prodat a uspokojit se z výtěžku. Tento mechanismus přímo váže dlužníkovy majetkové hodnoty k zajištění dluhu. Naproti tomu ručení se zakládá na závazku třetí osoby (ručitele) splnit dluh, pokud to dlužník neučiní, což nepředpokládá přímou vazbu na konkrétní majetek dlužníka.

Dalším zjištěným rozlišovacím faktorem je právní důsledek obou institutů. Zatímco zástavní právo poskytuje věřiteli právo uspokojit se z konkrétního zajištěného majetku, ručení umožňuje věřiteli požadovat splnění závazku přímo od ručitele. Z toho vyplývá, že ručitel se stává přímým dlužníkem ve vztahu k věřiteli, pokud původní dlužník své závazky nesplní.

Klíčovým rozdílem je také formální stránka obou zajištění. Zatímco zástavní právo na nemovitosti vyžaduje zápis do veřejných rejstříků, což slouží k ochraně práv třetích stran a poskytuje transparentnost, ručení obvykle takovou registraci nevyžaduje, avšak na základě našich zjištění musí být zpravidla uzavřeno písemně.

Zánik těchto zajištění také podléhá různým pravidlům. Zástavní právo zaniká buď splacením dluhu, nebo realizací hodnoty zastaveného majetku, zatímco ručení zaniká splacením dluhu dlužníkem nebo ručitelem, nebo uplynutím sjednané doby.

V závěru našeho srovnání je patrné, že volba mezi zástavním právem a ručením závisí na konkrétních okolnostech dluhového vztahu, jakož i na preference věřitele co se týče rizika a možnosti uspokojení. Oba instituty nabízejí rozdílné přístupy k zajištění pohledávek a mají své specifické výhody a nevýhody.

5.3 Smluvní pokuta

Institut smluvní pokuty představuje zásadní mechanismus pro zajištění dodržování smluvních závazků mezi stranami. Tento institut je rovněž zakotven v občanském zákoníku v ustanoveních § 2048 až § 2052.

Z právního hlediska smluvní pokuta umožňuje stranám ujednat ve smlouvě pokutu pro případ porušení smluvené povinnosti. Tento nástroj se ukazuje jako významný, jelikož věřitel má právo požadovat smluvní pokutu bez ohledu na to, zda mu vznikla škoda.

Smluvní pokuta může být ujednána nejen v peněžité formě, ale i v jiném plnění. Tato flexibilita umožňuje stranám uzpůsobit podmínky pokuty konkrétním potřebám a okolnostem. Dále pak zaplacení smluvní pokuty dlužníka nezbavuje povinnosti splnit původní dluh, což zdůrazňuje doplňkový charakter smluvní pokuty vůči hlavnímu závazku.

Přestože smluvní pokuta slouží jako nástroj k zajištění dodržování smluv, věřitel ztrácí právo na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, ke které smluvní pokuta přímo náleží.

Významnou ochranou pro dlužníka před možným zneužitím je možnost soudního snížení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty. Soud může takovou pokutu snížit s ohledem na hodnotu zajišťované povinnosti a skutečnou výši vzniklé škody, což představuje důležitý korektivní mechanismus zajišťující spravedlnost a rovnováhu mezi stranami.

5.3.1 Porovnání smluvní pokuty se zástavním právem

Přestože obě opatření mají za cíl zajistit dodržování smluvních povinností, zjistili jsme během našeho zkoumání, že se odlišují v přístupech a mechanismech ochrany, které nabízejí.

Za prvé, zástavní právo a smluvní pokuta sdílejí společný základ v tom, že obě slouží jako nástroje pro zajištění plnění závazků. Na základě našich zjištění, tato opatření aktivují specifické právní důsledky v případě nesplnění smluvních

závazků a vyžadují předchozí smluvní dohodu mezi stranami. Nicméně, způsob, jakým tyto instituty působí a chrání práva věřitele, se značně liší.

Zástavní právo se týká především majetku (movitého nebo nemovitého) a slouží jako záruka pro věřitele. Na druhé straně, smluvní pokuta představuje peněžitou částku nebo jiné plnění, které dlužník souhlasí zaplatit v případě nesplnění nebo nevhodného splnění smluvních závazků, fungující jako odstrašující prostředek proti porušení smlouvy.

Dalším klíčovým rozdílem je způsob realizace těchto opatření. Zatímco zástavní právo umožňuje věřiteli uspokojit se z hodnoty zastaveného majetku, smluvní pokuta znamená, že věřitel obdrží dohodnutou částku přímo od dlužníka. Tento rozdíl má zásadní význam pro strategii věřitelů při zajišťování jejich pohledávek.

V kontextu škody a soudního přezkumu zmiňujeme, že smluvní pokuta může být soudem snížena v případě, že je považována za nepřiměřeně vysokou, což odráží flexibilitu právního systému ve vztahu k ochraně dlužníka. Naproti tomu zástavní právo je více zaměřeno na zajištění pohledávky než na kompenzaci škody způsobené porušením smlouvy.

V závěru, porovnání zástavního práva a smluvní pokuty odhaluje, že ačkoliv jsou oba instituty navrženy k zajištění dodržování smluvních závazků, každý z nich poskytuje odlišný mechanismus ochrany a má různé právní důsledky pro strany smlouvy.

5.4 Výhrada vlastnického práva

Institut výhrady vlastnického práva je stanoven v občanském zákoníku, zejména v ustanoveních § 2132 až § 2134. Tento právní mechanismus umožňuje prodávajícímu vyhradit si vlastnické právo k prodávané věci až do okamžiku úplného zaplacení kupní ceny. Tato koncepce zásadně ovlivňuje rozdělení práv a povinností mezi kupujícím a prodávajícím, přičemž má značný dopad na právní jistotu a ochranu zúčastněných stran.

Zásadním aspektem, na který se zaměřujeme, je fakt, že ačkoliv vlastnické právo na věc přechází na kupujícího až s úplným zaplacením kupní ceny, nebezpečí škody na věci se na kupujícího přenáší již převzetím věci. Tato distinkce má

významné praktické důsledky, neboť kupující nese riziko za jakoukoliv škodu, která na věci vznikne po jejím převzetí, i když ještě není jejím plnoprávným vlastníkem.

Dalším klíčovým bodem je ochrana, kterou občanský zákoník poskytuje v kontextu splátkového prodeje. Specifikace, že prodlení s platbou splátky, jež nepřesahuje desetinu celkové kupní ceny, neoprávněně prodávajícího automaticky odstoupit od smlouvy a požadovat vrácení věci, pokud kupující splatí dlužnou částku včas, je zásadní pro ochranu spotřebitelů.

Neméně důležité je pochopení právních důsledků výhrady vlastnického práva vůči třetím osobám. Podotýkáme, že účinnost výhrady proti věřitelům kupujícího je podmíněna splněním formálních požadavků, jako je úřední ověření podpisů nebo zápis do veřejného seznamu v případě věcí zapsaných. Tyto formální požadavky jsou klíčové pro zajištění právní jistoty a ochrany vůči třetím osobám.

5.4.1 Porovnání výhrady vlastnického práva se zástavním právem

Dle našich zjištění oba tyto instituty mají zásadní význam v obchodním právu, neboť slouží k ochraně zájmů věřitelů před rizikem nesplnění závazků dlužníky.

Z hlediska shod uvádíme, že obě práva umožňují věřitelům se lépe chránit proti možnému selhání dlužníků splnit své finanční závazky. Jejich vznik je typicky podmíněn smluvní dohodou mezi věřitelem a dlužníkem, což představuje flexibilní a přizpůsobivý základ pro zajištění různorodých obchodních transakcí.

Rozdíly mezi zástavním právem a výhradou vlastnického práva jsou nicméně výrazné a mají dalekosáhlé důsledky pro právní praxi. Zástavní právo se vztahuje k zajištění pohledávek prostřednictvím zastavení věci, přičemž vlastnictví zastavené věci zůstává u zástavce, dokud není pohledávka uspokojena. Naproti tomu výhrada vlastnického práva brání přechodu vlastnictví na kupujícího, dokud není plně zaplacená kupní cena, což věřiteli, tedy prodejci, poskytuje silný nástroj k zajištění splnění finančních závazků.

Dále zástavní právo na nemovitosti vyžaduje pro svou účinnost registraci v příslušném veřejném rejstříku, což zajišťuje jeho publicitu a ochranu třetích osob. Oproti tomu výhrada vlastnického práva může být uplatněna bez nutnosti

registrace, což ji činí flexibilnější, avšak s potenciálně nižší mírou ochrany pro třetí strany.

Zánik těchto práv také představuje rozdíl. Zjistili jsme, že zástavní právo zaniká splacením dluhu, dohodou, nebo výmazem z registru, zatímco výhrada vlastnického práva končí úplným zaplacením kupní ceny, což znamená přechod vlastnictví na kupujícího.

Tyto rozdíly poukazují na specifické výhody a omezení každého z těchto zajišťovacích práv v praxi. Zatímco zástavní právo poskytuje robustní mechanismus zajištění s vysokou mírou ochrany pro věřitele, výhrada vlastnického práva nabízí prodejcům jednoduchý, ale účinný prostředek, jak zabezpečit platbu.

5.5 Dohoda o srážkách ze mzdy

Tento mechanismus umožňuje věřiteli a dlužníkovi domluvit se na automatických srážkách z dlužníkovy příjmu, což představuje efektivní způsob zajištění splácení dluhu. Tento institut je kodifikován v občanském zákoníku v ustanoveních § 2045 až § 2047. Základním předpokladem pro aplikaci této dohody je souhlas mezi oběma zúčastněnými stranami, a to v rozsahu, který nepřesahuje polovinu dlužníkovy příjmu ze mzdy, platu, odměny ze závislé činnosti nebo náhrady mzdy.

Zásadní je, že pokud srážky ze mzdy nejsou určeny k uspokojení nároků zaměstnavatele, vyžaduje uzavření dohody o srážkách předchozí souhlas zaměstnavatele. To znamená, že zaměstnavatel hraje klíčovou roli v procesu schvalování a následné implementaci dohody o srážkách ze mzdy. Následně se právo věřitele na výplatu srážek se aktivuje v okamžiku, kdy je dohoda předložena plátcí mzdy. Tento moment je zásadní pro zajištění, že věřitel má legální nárok na část dlužníkovy příjmu.

Náklady spojené s administrativním zpracováním srážek tradičně nese plátcé mzdy. Pokud však existuje více dohod o srážkách, náklady spojené s každou další dohodou jsou přenášeny na dlužníka.

Ustanovení o srážkách ze mzdy se navíc aplikují i na další příjmy dlužníka, které jsou pro účely exekuce považovány za ekvivalent mzdy nebo platu. Tato rozšířená

aplikace zajišťuje, že věřitelé mohou efektivně využívat dohodu o srážkách i v případech, kdy dlužníkův primární příjem není tradiční mzdou či platem.

5.5.1 Porovnání dohody o srážkách ze mzdy se zástavním právem

Tyto instituty, přestože mají odlišné právní podklady a aplikaci, sdílejí společný cíl – poskytnout věřiteli nástroj pro zajištění splacení dluhu od dlužníka.

Zástavní právo představuje mechanismus, který umožňuje věřiteli získat záruku ve formě dlužníkovy majetku. Tento majetek slouží jako zajištění pro případ, že dlužník svůj závazek nesplní. Na druhé straně, dohoda o srážkách ze mzdy se týká přímého odvádění části dlužníkovy příjmu, konkrétně z jeho mzdy nebo platu, k uspokojení dlužné částky. Tento postup vyžaduje souhlas všech zúčastněných stran a je realizován prostřednictvím zaměstnavatele dlužníka, který provádí srážky a převádí je přímo věřiteli.

Shody mezi oběma instituty jsou zřejmé ve společném cíli ochrany zájmů věřitele. Každý z nich poskytuje mechanismus, jenž má zajistit, že věřitel obdrží splacení své pohledávky. Avšak rozdíly v přístupu a praktické aplikaci jsou dle našich zjištění značné. Zástavní právo se opírá o majetkovou hodnotu a je závislé na existenci zastaveného majetku, zatímco dohoda o srážkách ze mzdy se vztahuje přímo na finanční tok dlužníka a nevyžaduje žádný předmět zástavy.

Dalším důležitým rozdílem je právní základ a proces vymáhání. Zatímco zástavní právo může vyžadovat soudní rozhodnutí a následnou exekuci pro vymáhání, srážky ze mzdy jsou založeny na předem dohodnutém postupu, který je obvykle jednodušší a méně zatěžující pro všechny strany.

V kontextu naší práce je zřejmé, že každý z těchto právních institutů má své specifické výhody a omezení. Volba mezi nimi by měla být pečlivě zvážena s ohledem na konkrétní okolnosti dluhu, finanční situaci dlužníka a strategické cíle věřitele.

Závěr

Cílem teoretický části této práce bylo podrobně popsat samotný vznik, výkon, zánik a promlčení zástavního práva, přičemž došlo ke zkoumání všech možností vzniku, dále průběhu výkonu zástavního práva a podnětů k zániku tohoto institutu.

Další část se poté zaměřila na přínosy a rizika jednotlivých stran, přičemž došlo ke zjištění, že občanský zákoník v rámci této problematiky stanovil určité mantinely v podobě různých ustanovení. Tyto ustanovení mají takto chránit, jak stranu zástavního věřitele, tak zástavního dlužníka. Tyto rovněž upravují samotný postup v rámci realizace zástavního práva.

Třetí část této práce je soustředěna na porovnání zástavního práva s vybranými instituty sloužícími k zajištění pohledávek. Avšak i přes zkoumání a porovnávání těchto institutů nelze paušálně stanovit, který z daných se jeví jako nejlepší a který se naopak jeví jako nejhorší. Toto konstatujeme vzhledem k tomu, že každá situace je úplně jiná a každý z těchto institutů nabízí jiné přínosy a rizika při jeho aplikaci. Při rozhodování a volbě institutu k zajištění pohledávky je třeba přihlídnout ke všem možným okolnostem, které z daného případu vyplývají. Na základě toho je třeba poté pečlivě zvolit institut.

Analýza tohoto institutu odhalila jeho klíčovou roli při zajišťování pohledávek a ochraně zájmů věřitelů i dlužníků. Jedná se tedy o flexibilní nástroj, který vyžaduje nejen pečlivé porozumění právním předpisům, ale i schopnost jejich efektivního uplatňování v praxi.

I přes mnoho výhod, které zástavní právo přináší, je nezbytné zdůraznit i jeho slabší stránky. Na základě zjištěného konstatujeme, že námi zjištěné slabé stránky jsou komplexnost právních předpisů a administrativní náročnost procesu.

Zástavní právo s jeho neodmyslitelnou rolí v soukromém právu, jehož budoucí vývoj vyžaduje nejen reflexi na stávající výzvy, ale i odvahu hledat inovativní řešení pro efektivnější a spravedlivější fungování trhu.

Seznam použité literatury a internetové zdroje

1. VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2019, č. 3, s. 147-152. ISBN 978-80-7598-516-3.
2. PELECH, Josef. *Zástavní právo*. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, r. 2013. s. 73. ISBN 978-80-7380-466-4.
3. VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, r. 2015, č. 2, s. 128-129. ISBN 978-80-7478-996-0.
4. PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Právo prakticky. Praha: Wolters Kluwer, r. 2017, s. 212-218. ISBN 978-80-7552-192-7.
5. Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v aktuálním znění.
6. SMĚLÍK, Václav, 2016. *Zástavní právo - vznik a výkon*. Online, Rigorózní práce, vedoucí Elischer, David. Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Dostupné z: <https://dspace.cuni.cz/handle/20.500.11956/79192>. [cit. 2024-02-10].
7. RH INVESTMENTS, S.R.O., 2023. *Jak vzniká či zaniká zástavní právo?* Online. RH INVESTMENTS, S.R.O. Zpasti.cz. 4. ledna 2023. Dostupné z: <https://zpasti.cz/blog/vznik-a-zanik-zastaveniho-prava>. [cit. 2024-02-15].
8. LUKÁŠOVÁ, Karolína, 2022. *Zvláštní případy vzniku zástavního práva k nemovitým věcem*. Online. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O. Právní prostor. 13. září 2022. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zvlastni-pripady-vzniku-zastavniho-prava-k-nemovitym-vecem>. [cit. 2024-02-20].
9. ŠUBERTOVÁ, Karolína, 2014. *Výkon stávajících zástavních práv podle nového občanského zákoníku*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 22. ledna 2014. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vykon-stavajicich-zastavnicich-prav-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-93327.html>. [cit. 2024-02-20].

10. NITSCHNEIDEROVÁ, Zuzana, 2013. *Zástavní právo podle nového občanského zákoníku*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 5. června 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zastavni-pravo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91605.html>. [cit. 2024-02-20].
11. PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Prodej zástavy ve veřejné dražbě*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/uspokojeni-ze-zastavy/prodej-zastavy-ve-verejne-drazbe/>. [cit. 2024-02-25].
12. KOCINA, Jan, 2021. *Promlčení zástavního práva a nařízení prodeje zástavy*. Online. Advokátní deník. 30. května 2021. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/05/30/promlцени-zastavniho-prava-a-narizeni-prodeje-zastavy/>. [cit. 2024-01-30].
13. ŘEZNÍKOVÁ, Michaela, 2015. *Ujednání o změně pořadí zástavních práv dle NOZ*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 5. června 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ujednani-o-zmene-poradi-zastavnich-prav-dle-noz-98779.html%C2%A7>. [cit. 2024-02-20].
14. PROFIPRAVO.CZ S.R.O., 2024. *K žalobě na určení promlčení zástavního práva*. Online. PROFIPRAVO.CZ S.R.O. Profi Právo. 8. února 2024. Dostupné z: https://www.profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=11&id_article=265036&csum=70842f67. [cit. 2024-02-25].
15. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O., 2020. *Zánik a výmaz některých práv z katastru nemovitostí*. Online. ATLAS CONSULTING SPOL. S.R.O. Právní prostor. 3. září 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/zanik-vymaz-nekterych-prav-z-katastru-nemovitosti>. [cit. 2024-02-27].
16. PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Uspokojení ze zástavy*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/uspokojeni-ze-zastavy/prodej-zastavy-ve-verejne-drazbe/>. [cit. 2024-02-26].
17. MLEJNKOVÁ, Ivana, 2021. *Uspokojování pohledávek zajištěných věřitelů*. Online. BIZNETCIRCLE S.R.O. Praktický průvodce insolvenčním řízením. 18. února 2021. Dostupné z: <https://www.insolvenčni-zakon->

- komentar.cz/?uniqueid=mRRWSbk196FNf8-jVUh4Eltu6PFEtumJs0KVDbHZYzvZtjIMwXNmJg§ion=33. [cit. 2024-03-02].
18. PROFIPRAVO.CZ S.R.O., 2013. *Ke vlivu řízení o soudním prodeji zástavy na promlčení zástavního práva*. Online. PROFIPRAVO.CZ S.R.O. Profi Právo. 2. ledna 2024. Dostupné z: https://www.profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=150&id_article=256588&csum=53a844b7. [cit. 2024-02-26].
 19. SLÁMA, Jakub, 2019. *K povaze notifikace o započetí výkonu zástavního práva*. Online. EPRAVO.CZ, A.S. Epravo.cz. 27. března 2019. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-povaze-notifikace-o-zapoceti-vykonu-zastavniho-prava-109082.html>. [cit. 2024-02-22].
 20. CZECHTRADE, 2023. *Zajištění a utvrzení dluhu*. Online. CZECHTRADE. BusinessInfo.cz. 30. dubna 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/zajisteni-a-utvrzeni-dluhu-ppbi/5/#prava-a-povinnosti-zastavniho-veritele>. [cit. 2024-01-25].
 21. KREJČÍ, Pavla, 2016. *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1377*. Online. BIZNETCIRCLE S.R.O. Fulsoft.cz. 1. listopadu 2016. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1377-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1DmILD4CsL-5xFRx7jsFS7FAg/>. [cit. 2024-02-29].
 22. JUDIKATY.INFO. *Funkce zástavního práva*. Online. JUDIKATY.INFO. Judikaty.info. Dostupné z: <https://www.judikaty.info/cz/nejvyssi-soud-ceske-republiky/pohledavka-zastavniho-veritele/>. [cit. 2024-02-20].
 23. KREJČÍ, Pavla, 2017. *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1353*. Online. BIZNETCIRCLE S.R.O. Fulsoft.cz. 1. prosince 2017. Dostupné z: https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1353-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1Dmef2nU_rgqu2YYhkn_n53mQ/?query=koment%E1%F8%20z%E1kona%2089%2F2012%20Sb.%20%A71353&serp=1. [cit. 2024-02-29].
 24. CZECHTRADE, 2022. *Pohledávky*. Online. CZECHTRADE. BusinessInfo.cz. 30. listopadu 2022. Dostupné

z: <https://www.businessinfo.cz/navody/pohledavky-ppbi/2/>. [cit. 2024-01-25].

25. WOLTERS KLUWER ČR, A. S., 2017. *Zástavní a zadržovací právo v občanském zákoníku*. Online. WOLTERS KLUWER ČR, A. S. DAUČ. 12. června 2017. Dostupné z: <https://www.dauc.cz/clanky/8836/zastavni-a-zadrzovaci-pravo-v-obcanskem-zakoniku>. [cit. 2024-02-23].
26. PETRLOVÁ, Živana, 2011. *Zástavní právo k cenným papírům*. Online. MGR. ŽIVANA PETRLOVÁ. Zástavní právo. Dostupné z: <https://www.zastavni-pravo.cz/vznik-zastavniho-prava/zastavni-pravo-k-cennym-papirum/>. [cit. 2024-02-26].