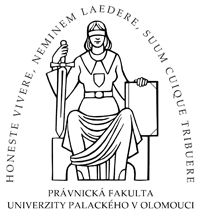
**UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI**

PRÁVNICKÁ FAKULTA



Mgr. Jan Kocina

**Změny v zástavním právu v zákoně   
č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku**

***Rigorózní práce***

Olomouc, 2014

Prohlašuji, že jsem předloženou rigorózní práci na téma Změny v zástavním právu v zákoně   
č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Plzni dne ……………….

………………………………………………

*vlastnoruční podpis*

Obsah

[**Seznam použitých zkratek 7**](#_Toc400795186)

[**Úvod 8**](#_Toc400795187)

[**1 Pojem zástavního práva 11**](#_Toc400795188)

[1.1 Základy zástavního práva 11](#_Toc400795189)

[1.2 Pojmový aparát 11](#_Toc400795190)

[1.2.1 Zástavní věřitel 12](#_Toc400795191)

[1.2.2 Zástavce 12](#_Toc400795192)

[1.2.3 Zástavní dlužník 12](#_Toc400795193)

[1.3 Předmět zástavního práva 13](#_Toc400795194)

[1.4 Funkce zástavního práva 13](#_Toc400795195)

[1.5 Subsidiarita a akcesorita zástavního práva 14](#_Toc400795198)

[**2 Historický vývoj na území ČR 17**](#_Toc400795199)

[2.1 Úprava podle obč. z. do 1. 1. 1992 17](#_Toc400795200)

[2.2 Úprava podle hospodářského zákoníku 17](#_Toc400795201)

[2.3 Úprava podle obch. z. a obč. z. po 1. 1. 1992 18](#_Toc400795202)

[2.4 Úprava podle obč. z. od 1. 1. 2001 18](#_Toc400795203)

[2.4.1 Podle zákona č. 367/2000 Sb. 18](#_Toc400795204)

[2.4.2 Podle zákona č. 317/2001 19](#_Toc400795205)

[**3 Úprava podle NOZ 20**](#_Toc400795206)

[**3.1 Postavení zástavního práva v NOZ 20**](#_Toc400795207)

[**3.2 Definice zástavního práva 22**](#_Toc400795208)

[**3.3 Pojmový aparát 22**](#_Toc400795209)

[3.3.1 Postavení osob 22](#_Toc400795210)

[3.3.2 Dluh 23](#_Toc400795211)

[3.3.3 Jistota 23](#_Toc400795212)

[3.3.4 Věc 26](#_Toc400795213)

[3.3.5 Obchodní závod 28](#_Toc400795214)

[3.3.6 Korporace 29](#_Toc400795215)

[**3.4 Předmět zástavního práva 29**](#_Toc400795216)

[3.4.1 Obecně k předmětu zástavního práva 29](#_Toc400795217)

[3.4.2 Zřízení zástavního práva k věci, k níž vznikne vlastnické právo teprve   
v budoucnu 31](#_Toc400795218)

[3.4.3 Zajištění dluhu zástavním právem 33](#_Toc400795219)

[**3.5 Vznik zástavního práva 34**](#_Toc400795220)

[3.5.1 Vznik na základě zástavní smlouvy 35](#_Toc400795221)

[3.5.1.1 Náležitosti zástavní smlouvy 35](#_Toc400795222)

[3.5.1.2 Forma zástavní smlouvy 36](#_Toc400795223)

[3.5.1.3 Jednotlivé způsoby vzniku zástavního práva 37](#_Toc400795224)

[3.5.1.3.1 Věci podléhající zápisu do veřejného seznamu 37](#_Toc400795225)

[3.5.1.3.2 Věci movité bez zápisu do rejstříku zástav 38](#_Toc400795226)

[3.5.1.3.3 Věci movité, nemovité nepodléhající zápisu do veřejného seznamu   
a věcná práva k nim zápisem do rejstříku zástav 38](#_Toc400795227)

[3.5.1.4 Zakázaná ujednání 44](#_Toc400795228)

[3.5.1.5 Zástavní právo a postavení spotřebitele 49](#_Toc400795229)

[3.5.2 Vznik na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci 49](#_Toc400795230)

[3.5.3 Zvlášť upravené typy vzniku zástavního práva 50](#_Toc400795231)

[3.5.3.1 Zastavení podílu v korporaci 50](#_Toc400795232)

[3.5.3.2 Zastavení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného 52](#_Toc400795233)

[3.5.3.3 Zastavení pohledávky 53](#_Toc400795234)

[**3.6 Rozsah zástavního práva 54**](#_Toc400795235)

[**3.7 Práva a povinnosti ze zástavního práva 57**](#_Toc400795236)

[3.7.1 Práva a povinnosti zástavního věřitele 57](#_Toc400795237)

[3.7.2 Práva a povinnosti zástavního dlužníka 58](#_Toc400795238)

[**3.8 Výkon zástavního práva 59**](#_Toc400795239)

[3.8.1 Způsoby zpeněžení zástavy podle obč. z. 59](#_Toc400795240)

[3.8.2 Výkon zástavního práva při více věřitelích 60](#_Toc400795241)

[3.8.3 Nové způsoby zpeněžení zástavy dle NOZ 61](#_Toc400795242)

[3.8.4 Výkon zástavního práva veřejnou dražbou 64](#_Toc400795243)

[3.8.5 Výkon zástavního práva soudním prodejem zástavy 66](#_Toc400795244)

[3.8.6 Zhodnocení právní úpravy výkonu zástavního práva, de lege ferenda 68](#_Toc400795245)

[**3.9 Žaloby na ochranu věcných práv zapsaných ve veřejném seznamu 73**](#_Toc400795246)

[**3.10 Zánik zástavního práva 74**](#_Toc400795247)

[**3.11 Promlčení zástavního práva 75**](#_Toc400795248)

[**3.12 Nové instituty v zástavním právu 77**](#_Toc400795249)

[3.12.1 Uvolněné zástavní právo 77](#_Toc400795250)

[3.12.2 Záměna zástavního práva 78](#_Toc400795251)

[**3.13 Podzástavní právo 79**](#_Toc400795252)

[**4 Přechodná ustanovení 80**](#_Toc400795253)

[**5 Zahraniční právní úprava 81**](#_Toc400795254)

[**5.1 Německá právní úprava 81**](#_Toc400795255)

[5.1.1 Úvod do německé právní úpravy 81](#_Toc400795256)

[5.1.2 Předmět a rozsah zástavního práva 81](#_Toc400795257)

[5.1.3 Pohledávka zajištěná zástavním právem 82](#_Toc400795258)

[5.1.4 Pozemková zástavní práva 82](#_Toc400795259)

[5.1.4.1 Hypotekární zástavní právo 83](#_Toc400795260)

[5.1.4.2 Pozemkový a důchodový dluh 83](#_Toc400795261)

[5.1.5 Práva a povinnosti ze zástavního práva 84](#_Toc400795262)

[5.1.6 Vznik zástavního práva 85](#_Toc400795263)

[5.1.7 Zánik zástavního práva 86](#_Toc400795264)

[5.1.7.1 Zánik hypotekárního zástavního práva 86](#_Toc400795265)

[5.1.7.2 Zánik pozemkového a důchodového dluhu 87](#_Toc400795266)

[5.1.8 Výkon zástavního práva 87](#_Toc400795267)

[**5.2 Vybrané instituty slovenské právní úpravy v porovnání s NOZ 88**](#_Toc400795268)

[5.2.1 Předmět zástavního práva 88](#_Toc400795269)

[5.2.2 Plovoucí zástava 88](#_Toc400795270)

[5.2.3 Zákaz zastavení 89](#_Toc400795271)

[5.2.4 Propadná zástava 89](#_Toc400795272)

[5.2.5 Výkon zástavní práva 89](#_Toc400795273)

[**Závěr 91**](#_Toc400795274)

[**Seznam použité literatury 94**](#_Toc400795275)

[**Resumé 100**](#_Toc400795276)

[**Resumé 101**](#_Toc400795277)

[**Seznam klíčových slov 102**](#_Toc400795278)

[**Keywords 103**](#_Toc400795279)

## Seznam použitých zkratek

**BGB** občanský zákoník Spolkové republiky Německo

**ex. ř.** zákon č. 120/2001 Sb. exekuční řád

**hospodářský zákoník** zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

**insolvenční zákon** zákon č. 182/2006, insolvenční zákon

**katastrální zákon** zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

**NOZ** zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**NS** Nejvyšší soudu ČR

**o.s.ř.** zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

**o.z.o.** zákon č. 946/1811 Sb. obecný zákoník občanský

**obč. z.** zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

**obch. z.** zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

**slov. obč. z.** zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník

**ÚS** Ústavní soud ČR

**z. o cenných papírech** zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech

**z. o veřejných dražbách** zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

**z. o veřejných rejstřících** zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

**z. o vlastnictví bytů** zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

**z.ř.s.** zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních

**ZOK** zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích

## Úvod

Jedním ze zajišťovacích institutů, který hraje velmi důležitou úlohu nejen u nás v České republice, ale i ve většině moderních států, je zástavní právo. Tento zajišťovací institut je v moderních právních úpravách bezpochyby jedním z nejvyužívanějších, a to z důvodu velmi vysoké právní jistoty, kterou zástavní právo, zejména věřiteli v postavení zástavního věřitele, přináší.

Vznikne-li mezi smluvními stranami konkrétní závazkový právní vztah, kde na jedné straně vystupuje věřitel a na straně druhé dlužník, nabízí se velmi často otázka zajištění pohledávky věřitele. Byť může být dlužník v konkrétním případě z pohledu věřitele spolehlivý a solventní, tak každý prozíravý věřitel bude přemýšlet o možnosti zajištění své pohledávky. Od doby, kdy vznikne věřiteli pohledávka a dlužníkovi dluh, do doby splatnosti dluhu ze strany dlužníka, může v praxi nastat spousta situací, které zhorší dobytnost pohledávky ze strany věřitele. Na druhé straně zajištění závazku skýtá určité výhody i pro samotného dlužníka, neboť existence záruky pro věřitele v podobě zajištění závazku znamená, že se snižuje míra rizika pro věřitele, a tím se zvyšuje ochota věřitele dlužníkovi plnění poskytnout, resp. poskytnout mu jej za nižší cenu bez navýšení o riziko a prémie pro věřitele. Pohledávku je z tohoto důvodu vhodné zajistit jedním ze zajišťovacích institutů, který nám zákon umožňuje využít, ať už se jedná o zajištění závazku formou osobního ručení či věcného zajištění. Osobní ručení je starší formou zajištění závazku, které se v současné době dochovalo pouze ve formě ručení určité osoby svým majetkem, přičemž historicky bylo možné ručit nejen svým majetkem, nýbrž i osobou, což mohlo vést až k propadnutí ručící osoby do moci věřitele. V moderní době je obsah osobního ručení výlučně majetkový, a proto je ručení zcela závislé na majetkové situaci osoby ručící a na proměnlivosti majetku, který pohledávku zajišťuje. Věcné zajištění pohledávky poskytuje věřiteli ve většině případů mnohem menší míru rizika oproti zajištění osobnímu, a to z toho důvodu, že zajištění je ve formě věci, která se vyznačuje tím, že její hodnota je poměrně stálá a neměnná. Hodnota věci je pro věřitele jistou garancí, jelikož zajištění věcné je se zajištěnou věcí spjato a následuje její právní osud. Z ručení věcného se postupem času vyvinulo zástavní právo, které z pohledu zajištění závazku hraje jednu z nejdůležitějších rolí ve všech moderních právních řádech.[[1]](#footnote-1) Zástavní právo oproti jiným zajišťovacím institutům má tu výhodu, že pohledávka věřitele zajištěná zástavním právem se oproti ostatním věřitelům, zástavním právem nezajištěným, uspokojí přednostně. Pokud dojde ke zpeněžení zástavy, směřuje výtěžek prioritně k uhrazení dluhu věřitele zajištěného zástavním právem. Další věřitelé se ocitají v postavení, kdy musí vyčkat, zda po uspokojení zajištěného věřitele zbydou prostředky ze zpeněžení na uspokojení jejich pohledávek.

Právní úprava zástavního práva v současné době vychází z nového zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), když praktická východiska této ryze nové právní úpravy nejsou dosud známy. Pohled na zástavní právo v občanském zákoníku se v současné době pohybuje většinou v rovině teoretické. Při komplexním pojednání o zástavním právo je proto nezbytné zabývat se i historickou úpravou zástavního práva, a to z důvodu pochopení souvislostí a z důvodu návaznosti jednotlivých právních úprav. Do přijetí NOZ bylo zástavní právo komplexně upraveno dnes v již neúčinném právním předpisu, tedy v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku platného již od roku 1964 (dále jen „obč. z.“), a to od 1. 1. 1992, kdy byla přijata novela obč. z. provedená zákonem č. 509/1991 Sb. Pro pochopení úpravy zástavního práva v NOZ je velmi důležité zabývat se i dnes již neúčinnou úpravou obsaženou ve obč. z.. Úprava obč. z. nám poslouží k porovnání zástavního práva a posouzení jeho vývoje ve vztahu k NOZ. Při aplikaci předpisů týkajících se zástavního práva vznikala velká řada nejasností a dílčích problémů, které byly řešeny novelizací předpisů nebo v konkrétních případech judikaturně u vyšších soudních instancí. Byť se na první pohled může zástavní právo podle obč. z. jevit jako přežitek a nepotřebný institut, je nezbytné i tuto starou úpravu znát a ovládat, jelikož staré právní vztahy vzniklé za účinnosti obč. z., se i nadále budou řídit dosavadními předpisy.

NOZ přináší revoluční změny téměř ve všech oblastech soukromého práva, na které je třeba upozornit a které bude možné v budoucnu využívat. NOZ není zcela novým   
a originálním předpisem, neboť z jeho koncepce a zásad lze dovodit, že se inspiruje v císařském patentu (obecném zákoníku občanském) č. 946/1811 Sb.zák.soud. (dále jen „o.z.o.“), který byl v naší zemi řadu let používán jako základní právní předpis. Snaha NOZ je oprostit se od socialistické koncepce obč. z., který byl postupem času dotvářen četnými novelami, a zároveň i snaha vytvořit zcela komplexní jednotný předpis, který bude stabilním základem nového soukromého práva.

Tato práce vychází z autorovy diplomové práce „*Zástavní právo v návrhu nového občanského zákoníku*“, přičemž ji autor v mnohém doplňuje, rozvíjí o odbornou literaturu   
a nové teoretické poznatky. Původní diplomová práce je v některých částech použita beze změny (zejména historický vývoj zástavního práva), ovšem převážná část této rigorózní práce je vytvořena zcela originálně na podkladech z diplomové práce vycházejících. Tato práce má za cíl stručně pojednat o vývoji zástavního práva zejména po roce 1992, kdy se zástavní právo opětovně vrátilo do našeho právního řádu. Nejobsáhleji je popsána úprava zástavního práva v NOZ, jelikož se postupem času budou zvyšovat nároky na podrobnou znalost tohoto zajišťovacího institutu. Hlavním cílem je komplexní pojednání o zástavním právu v NOZ, porovnání staré právní úpravy ve vztahu ke změnám, které se v tomto institutu udály, a to včetně jejich zhodnocení. Rigorózní práce také přináší návrh na změny nedostatků, které se do NOZ dostaly, byť se jedná o zcela nový právní předpis.

## Pojem zástavního práva

## Základy zástavního práva

NOZ řadí zástavní právo mezi věcná práva k cizím věcem, tedy mezi absolutní majetková práva. Mezi věcná práva k cizím věcem patří kromě zástavního práva také věcná břemena, zadržovací právo, jako tomu bylo i za staré úpravy, a zcela nově také právo stavby. Za věcná práva k cizím věcem lze dle NOZ považovat pouze tato, jelikož jejich výčet je taxativní a konečný, což koresponduje s úpravou obč. z.[[2]](#footnote-2) Zástavní právo je právem věcným, absolutním a působí erga omnes, tzn., že nepůsobí pouze mezi věřitelem a dlužníkem, ale   
i vůči třetím osobám. Zástavní právo typicky zajišťuje práva relativního charakteru, plně se váže k zajištěnému dluhu a nemá tedy vlastní účel.[[3]](#footnote-3) To ovšem nevylučuje, aby vlastník zastavěné věci s věcí disponoval a aby ji zcizil, jelikož zástavní právo působí i vůči každému dalšímu nabyvateli. Vlastník věci, která je předmětem zástavního práva, je povinen strpět, aby se zástavní věřitel v případě řádného nesplnění pohledávky uspokojil ze zástavy.

Zástavní právo slouží k zajištění práv vycházejících ze závazkových právních vztahů. Na straně jedné existuje právo věřitele na plnění závazku, na straně druhé vzniká povinnost dlužníka splnit závazek řádně a včas. Zástavní právo může být zřízeno jak k věci movité, tak k věci nemovité. Zástavní právo k věci nemovité je velmi hojně využíváno zejména k zajištění pohledávek o vyšší hodnotě vzhledem k tomu, že nemovitost má relativně neměnnou hodnotu a že u nemovitostí zapsaných ve veřejném seznamu dochází k publicitě omezení vlastnického práva. [[4]](#footnote-4)

## Pojmový aparát

V zákonné úpravě nalezneme tři základní pojmy, se kterými zástavní právo pracuje. Jedná se o zástavního věřitele, zástavního dlužníka a zástavu. Vedle těchto tří zákonně vymezených pojmů můžeme také hovořit o tzv. obligačním nebo též osobním dlužníkovi, byť se tento pojem v zákoně vyskytuje velmi zřídka a nedefinuje přímo obsah zástavního práva.[[5]](#footnote-5)

## Zástavní věřitel

Pojem zástavního věřitele se objevuje v celé úpravě zástavního práva v NOZ. V zákoně absentuje legální definice tohoto pojmu, ale lze dovodit, že zástavním věřitelem je ten, kdo má pohledávku vůči obligačnímu dlužníkovi, uzavírá smlouvu se zástavcem   
a uspokojuje se z výtěžku zpeněžení věci patřící zástavnímu dlužníkovi.[[6]](#footnote-6) Zástavnímu věřiteli svědčí zástavní právo a je zřizováno v jeho prospěch za účelem zajištění pohledávky. Zástavním věřitelem může být kterákoliv osoba, která je svéprávná a může být subjektem práva.[[7]](#footnote-7) Osobou zástavního věřitele tedy může být osoba fyzická, právnická či dokonce stát.[[8]](#footnote-8) Ke změně v osobě zástavního věřitele může dojít v důsledku postoupení pohledávky na jinou osobu či přechodem práva děděním.

## Zástavce

Legální definice chybí také u pojmu zástavce, když zástavcem je osoba, která dává věc ve svém vlastnictví do zástavy zástavnímu věřiteli k zajištění pohledávky. Typická situace je taková, že zástavce je současně obligačním dlužníkem, tedy dlužníkem zajišťované pohledávky. Mohou ovšem nastat případy, kdy obligačním dlužníkem je osoba odlišná od zástavce.[[9]](#footnote-9) Jedná se např. o situaci, kdy se uzavírá zástavní smlouva za účelem zajištění finančních prostředků pro koupi nemovitosti, která je financována hypotečním úvěrem.

## Zástavní dlužník

Posledním důležitým pojmem, se kterým zástavní právo pracuje, je zástavní dlužník. Jedná se o osobu, která je povinna strpět výkon zástavního práva ze strany zástavního věřitele. Zástavní dlužník je zpravidla osobou totožnou se zástavcem, jak je uvedeno shora na příkladu. Není ovšem vyloučena situace, kdy by zástavní dlužník byl osobou odlišnou, a to např. na základě nabytí vlastnického práva k nemovitosti zatížené zástavním právem.[[10]](#footnote-10) V takovém případě není zástavce, neboť neposkytl věc do zástavy, a není ani obligačním dlužníkem, jelikož nemá vůči zástavnímu věřiteli žádný dluh.

## Předmět zástavního práva

Předmět zástavního práva je podle NOZ definován tak, že zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat. Obč. z. volil zcela opačnou koncepci a taxativně vymezoval vše, co může být předmětem zástavního práva. Tento taxativní výčet byl v ust. § 153 odst. 1 obč. z.   
a určoval, že zástavou může být: věc movitá, věc nemovitá, podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové práva, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona (z. o vlastnictví bytů), obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví.[[11]](#footnote-11) Tento výčet byl poměrně široký a bylo možné dovodit, že zástavou může být téměř jakákoliv věc, pokud má určitou majetkovou hodnotu, pokud je zpeněžitelná a převoditelná na třetí osobu a povaha věci nebo zvláštní předpis dispozici se zástavou nevylučuje.[[12]](#footnote-12) Současné pojetí NOZ naopak výslovně nestanoví, co přesně může být předmětem zástavního práva. Lze samozřejmě vycházet z toho, že předmětem může být jakákoliv věc hmotná, nehmotná, movitá i nemovitá. Obdobně jako   
v obč. z. zůstala zachována možnost zastavit ideální podíl na věci bez ohledu na ostatní spoluvlastníky, jejichž souhlas není vyžadován, neboť nejde o případ hospodaření se společnou věcí.[[13]](#footnote-13) Není ani vyloučeno, aby výlučný vlastník věci zřídil zástavní právo pouze k její ideální části. V takovém případě zůstává výlučné vlastnictví nedotčeno a zástavní právo k ideální části věci pouze vyjadřuje, v jakém rozsahu může být dotčeno vlastnické právo pro případ realizace zástavního práva.[[14]](#footnote-14) Zástavní právo se vztahuje i na dluh a jeho příslušenství (dle ust. § 513 NOZ se jedná o úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky), pokud je výslovně ujednáno, může se vztahovat i na smluvní pokutu.

## Funkce zástavního práva

V obč. z. byla funkce zástavního práva upravena v ust. § 152, když zástavní právo slouží k „*zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.“[[15]](#footnote-15)* NOZ definuje funkci zástavního práva obdobně v ust. § 1309 odst. 1 ve znění: *„Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky   
s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy“.[[16]](#footnote-16)* Není žádným překvapením, že funkce zástavního práva zůstává i v nové úpravě shodná s funkcí zástavního práva tak, jak vyplývala z obč. z. Pokud dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas, získává zástavní věřitel možnost uspokojit svou pohledávku z předmětu zástavy. [[17]](#footnote-17) Tato skutečnost by měla dlužníka motivovat k tomu, aby dluh řádně a včas splnil, jinak je na zástavním věřiteli, zda využije možnosti realizace zástavního práva tak, jak ji umožňuje zákon. [[18]](#footnote-18)

Pokud hovoříme o funkci zástavního práva, je nezbytné rozlišovat mezi funkcí zajišťovací a uhrazovací. Zajišťovací funkce je primární funkcí zástavního práva a je důvodem, proč se zástavní právo zřizuje. Zajišťovací funkce vytváří motivaci pro dlužníka, aby se snažil splnit svůj dluh řádně a včas, v opačném případě totiž hrozí, že dlužník v rámci realizace zástavního práva o zástavu přijde. Uhrazovací funkce je funkcí sekundární a spočívá v tom, že zástavní věřitel je oprávněn zpeněžit předmět zástavy a uspokojit svou pohledávku náhradním plněním z výtěžku prodeje. Uhrazovací funkce nastupuje až v případě, že dluh není splněn řádně a včas, tedy po splatnosti dluhu. V případě, že dojde ke zpeněžení zástavy, dochází ze zákona také k zániku zástavního práva.[[19]](#footnote-19)

## Subsidiarita a akcesorita zástavního práva

Zástavní právo má povahu subsidiárního a akcesorického práva.[[20]](#footnote-20) Subsidiarita znamená, že zástavní právo slouží jako podpůrný zdroj k uspokojení pohledávky věřitele. Primárně by měl být plněn dluh ze strany dlužníka tak, jak vyplývá ze závazkového právního vztahu. Pokud se dlužník dostane do prodlení s plněním a je-li tento dluh zajištěn zástavním právem, je možné přistoupit k realizaci zástavního práva jako podpůrného prostředku k vymáhání plnění po dlužníkovi.[[21]](#footnote-21) Subsidiarita se projevuje v tom, že nelze realizovat zástavní právo dříve, než-li je dluh dlužníka splatný. Před splatností dluhu má vždy přednost plnění závazku běžným způsobem.[[22]](#footnote-22)

Akcesorita zástavního práva znamená, že vztah zajišťovací je co do svého vzniku   
a existence podmíněn platným vznikem a existencí vztahu zajišťovaného. Zástavní právo je proto vždy vztahem vedlejším, který je závislý na vztahu zajišťovaném. Bez zajišťovaného vztahu nemůže zástavní právo existovat.[[23]](#footnote-23) Akcesorita se projevuje např. při postoupení pohledávky, se kterou podle ust. § 524 odst. 2 NOZ přechází nejen její příslušenství, ale   
i všechna práva s ní spojená, tedy i právo zástavní. Zánikem zajišťované pohledávky automaticky zaniká zástavní právo, např. splacením dluhu zaniká zástavní právo, které tento dluh zajišťuje. To ovšem neplatí naopak, jelikož zánikem zástavního práva bez dalšího nezaniká zajištěná pohledávka. Zástavní právo může být např. sjednáno na dobu určitou a po uplynutí této doby dojde k jeho zániku. To se neprojeví na hlavním závazku, který nadále bez ohledu na zástavní právo trvá. Akcesorita se nevztahuje ani na obsah vztahu zajišťovaného   
a vztahu zajišťujícího, když dluh může být např. v určité výši a zajištění zástavním právem může být sjednáno pouze do výše poloviční.[[24]](#footnote-24)

Akcesorita se váže pouze k zajištěné pohledávce a nelze ji vztahovat k osobě dlužníka. Pokud jsou splněny zákonné podmínky realizace zajištění, není podstatné, z jakého důvodu nebyl dluh ze strany dlužníka splněn.[[25]](#footnote-25) Obdobný názor vyslovil NS v rozsudku ze dne   
9. 2. 2006, když dovodil, že zástavní právo nezanikne v případě, kdy nebyl dluh splněn v důsledku zániku právnické osoby bez právního nástupce jako dlužníka. Akcesorita se podle NS má vztahovat k pohledávce a nikoliv k osobě dlužníka. [[26]](#footnote-26)

Tato akcesorická zásada neplatí absolutně a existují z ní výjimky. Odklon od doktríny akcesority nalezneme v ustanovení § 1311 NOZ, kdy zákon umožňuje zajistit takový dluh, který vznikne teprve v budoucnu. Jedná se o případ, ve kterém by doktrína akcesority způsobovala obtíže v běžném obchodním životě, a proto je prolomena. Obdobně tomu bylo   
i v obč. z. v ust. § 155 odst. 3.[[27]](#footnote-27) Význam zřízení zástavního práva v době, kdy ještě neexistuje zajišťovaná pohledávka, je zejména v tom, že si zástavní věřitel zajistí výhodnější pořadí oproti dalším zástavním věřitelům. Pořadí se totiž posuzuje podle okamžiku vzniku zástavního práva, nikoliv podle okamžiku vzniku pohledávky. K realizaci zástavního práva samozřejmě nemůže dojít dříve, než vznikne pohledávka, jelikož podmínkou realizace je splatnost pohledávky. Tento způsob vzniku zástavního práva lze však vnímat pozitivně, jelikož připouští možnost zakonzervovat věcněprávní zajištění.[[28]](#footnote-28)

## Historický vývoj na území ČR

## Úprava podle obč. z. do 1. 1. 1992

Úprava zástavního práva v obč. z., jak ji známe dnes, platí v obdobné podobě od 1. 1. 1992, kdy nabyla účinnosti novela obč. z. č. 264/1992 Sb., která komplexně upravovala institut zástavního práva. Dřívější znění obč. z. se v oblasti úpravy zástavního práva v podstatě omezovalo pouze na ust. § 495, které bylo pouze doplňujícím institutem a netvořilo samostatně upravené právo k věcem cizím.[[29]](#footnote-29)

Ust. § 495 odst. 1 obč. z. do přijetí novely, zákona č. 264/1992 Sb., bylo v následujícím znění: *„Zástavní práva mohou vznikat jen ze zákona; přecházejí s vlastnictvím na nabyvatele.“*[[30]](#footnote-30) V odst. 2 pak byly uvedeny konkrétní podmínky zástavního práva, např. že slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství, že se vztahuje na zástavu, její přírůstky   
a příslušenství a že k uspokojení zajištěné pohledávky může dojít až po její splatnosti. Dále zde byla upravena možnost věřitele uspokojit celou svou pohledávku z kterékoliv zástavy, pokud zástavní právo vázne společně a nerozdílně na několika zástavách. Tato úprava byla velmi strohá a neumožňovala zřídit zástavní právo na základě vůle jednotlivých subjektů.[[31]](#footnote-31)

## Úprava podle hospodářského zákoníku

Zákon č. 103/1990 Sb. účinný od 1. 5. 1990, kterým byl novelizován hospodářský zákoník, výrazně změnil možnosti zřízení zástavního práva. Do přijetí této novely bylo možné podle obč. z. zřídit zástavní právo pouze na základě zákona a v tomto ohledu byla vyloučena smluvní volnost stran. Zákon č. 103/1990 Sb. přinesl novou možnost v ust. § 129d hospodářského zákoníku, kdy bylo možné zřídit zástavní právo na základě smlouvy, nebo přímo ze zákona. Hospodářský zákoník dále v ust. § 129c až § 129i vymezoval obsah zástavního práva, vznik a zánik zástavního práva a práva a povinnosti smluvních stran.[[32]](#footnote-32)

* 1. Úprava podle obch. z. a obč. z. po 1. 1. 1992

Přijetím zákona č. 509/1991 Sb. bylo zástavní právo od 1. 1. 1992 upraveno v obč. z. v ust. § 151a až § 151m vedle institutu věcných břemen a zadržovacího práva.[[33]](#footnote-33) Jednalo se tedy již o komplexní úpravu zástavního práva s tím, že tato úprava byla doplněna v ust. § 297 až § 299 obch. z., která ovšem byla postupně zrušena, a od 1. 1. 2001 v této oblasti obch. z. již nadále obč. z. nedoplňoval.[[34]](#footnote-34)

Další podstatná novela obč. z., která se týkala zástavního práva, byla provedena zákonem č. 165/1998 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 9. 1998. Do přijetí zákona č. 165/1998 Sb. bylo v praxi dosti problematické aplikovat ust. § 151f odst. 1, 2 obč. z., neboť nebyl zákonem stanoven žádný mechanismus, na základě kterého by bylo možné realizovat nároky plynoucí ze zástavního práva, respektive realizovat jeho soudní prodej. Zákon č. 165/1998 Sb., který novelizoval obč. z., byl přijat zejména proto, že dosavadní zákonná úprava ani judikatura neumožňovala postih majitele zástavy a její zpeněžení v případě, že majitelem zástavy byla odlišná osoba od dlužníka zajištěné pohledávky.[[35]](#footnote-35)

Další přijatou novelou byl zákon č. 27/2000 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o veřejných dražbách. Tento zákon doplňuje ust. § 151f obč. z. a vkládá nový odst. 3, který umožňuje zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě. Na hmotněprávní úpravu navazuje i procesněprávní úprava provedená zákonem č. 30/2000 Sb., který mění ust. § 338a, §261a a §258 o.s.ř. v souvislosti s možností prodeje zástavy ve veřejné dražbě.[[36]](#footnote-36)

## Úprava podle obč. z. od 1. 1. 2001

## Podle zákona č. 367/2000 Sb.

S účinností od 1. 1. 2001 došlo k poměrně rozsáhlé změně úpravy zástavního práva v obč. z. zákonem č. 367/2000 Sb., který vedle obč. z. novelizoval o.s.ř. a obch. z. Tato novela ruší ustanovení § 297 až § 299 obch. z., která do té doby existovala vedle obč. z. a jak již bylo uváděno, úprava zástavního práva v obch. z. již nadále obč. z. nedoplňuje. Základní úprava zástavního práva je tedy přijetím tohoto zákona upravena pouze v obč. z.[[37]](#footnote-37)

Změnu spíše technické povahy přinesl zákon v novém umístění zástavního práva. Z původních ust. § 151a až §151m se zástavní právo přesunulo pod ust. § 152 až § 174   
a došlo tak k využití volné číselné řady obč. z. Na rozdíl od předchozí úpravy přináší novela výčet věcí a práv, které mohou být předmětem zástavy, což odstranilo pochybnosti zejména   
k možnosti zastavení práv či předmětů duševního vlastnictví.[[38]](#footnote-38)

## Podle zákona č. 317/2001

Dalším přijatým zákonem, který výrazně mění institut zástavního práva, je zákon   
č. 317/2001 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2002. Tento zákon opět novelizuje zejména obč. z. a o.s.ř. Tato novela výrazným způsobem změnila právní úpravu zástavy k movitým věcem a nemovitostem, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Také přinesla řadu změn v oblasti soudního prodeje zástavy a zavedla Rejstřík zástav.

Tato novela upravila institut zástavního práva téměř do podoby, ve které se nacházelo až do 31. 12. 2013. Novela se posouvá oproti předchozí úpravě zákona č. 367/2000 opět   
o něco dále v oblasti ochrany práv zástavního věřitele a v možnostech zajištění pohledávek zástavním právem.

Zákony č. 367/2000 Sb. a č. 317/2001 Sb. byly poslední novely, které zásadně upravily institut zástavního práva do podoby, v jaké zástavní právo bylo do 31. 12. 2013, tedy do účinnosti NOZ.

## Úprava podle NOZ

## Postavení zástavního práva v NOZ

Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), který do českého právního řádu přinesl mnoho revolučních změn. Laická část veřejnosti snadno nabude dojmu, že se jedná o zcela nový právní předpis, který zakládá zcela nové právní pojetí. Ve skutečnosti NOZ vychází ze systematiky a zásad o.z.o., který byl v naší zemi používán téměř do druhé poloviny 20. století.

NOZ zařazuje zástavní právo do Části třetí, ve které nalezneme úpravu absolutních majetkových práv, dále v Hlavě II., když zástavní právo je zařazeno mezi práva věcná. Zástavní právo již v o.z.o. patřilo mezi věcná práva a nic na tom nemění ani úprava NOZ.

Zástavní právo tedy nadále řadíme mezi absolutní majetková práva, když z ust. § 976 NOZ plyne, že absolutní majetková práva působí vůči každému, není-li zákonem stanoveno jinak. Zástavní právo ovšem není právem absolutním neomezeně, neboť v sobě obsahuje   
i prvky relativní povahy. Jako příklad může sloužit právo zástavního věřitele, který se po splatnosti pohledávky může uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy. Takové právo zástavního věřitele vyvolává právní vztah pouze mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem, proto jej lze považovat za právo relativní. Dále např. ust. § 1353 NOZ stanovuje povinnost zástavního věřitele, aby se zdržel všeho, čím by se mohla zhoršit zástava. Toto ustanovení je pro případ, že zástavní věřitel má zástavu u sebe, což vyvolává uvedenou povinnost vyplývající ze zákona, která má také relativní povahu.[[39]](#footnote-39)

Jak již bylo uvedeno, řadí NOZ zástavní právo mezi práva věcná, do kterých patří také držba[[40]](#footnote-40), vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem a správa cizího majetku. Věcná práva k věcem cizím jsou rozdělena na oddíly a jedná se o právo stavby[[41]](#footnote-41), věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo. Na první pohled NOZ nikterak výrazně nemění pojetí jednotlivých institutů, které byly upraveny v obč. z., nicméně opak je pravdou. NOZ odstraňuje problémy socialistické právní úpravy, která byly v důsledku četných novelizací nepřehledná a nesystematická.

NOZ v ust. § 1 odst. 1 stanovuje, že osoby si mohou ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje. NOZ je tedy vesměs dispozitivní, pokud není ustanovení označeno jako kogentní, nebo by odchylné ujednání znamenalo porušení dobrých mravů, veřejného pořádku či práva týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. Otázka je, jak se obecná dispozitivnost NOZ projeví v úpravě zástavního práva. Při posouzení musíme vycházet z ust. § 978 NOZ[[42]](#footnote-42), který obecně definuje, kdy je možné odchýlit se od absolutních majetkových práv. Z tohoto ustanovení logicky plyne, že od ustanovení působící vůči třetím osobám je možné se odchýlit pouze v případě, že to zákon připouští. Lze dovodit, že ujednání, která by zavazovala pouze zástavního věřitele   
a zástavní dlužníka, mohou být od zákona odlišná v případě, že dojde k úpravě práv   
a povinností pouze těchto osob a nedojde ke zhoršení postavení ve vztahu k třetím osobám. Z tohoto pohledu se nabízí možnost upravit individuálně práva a povinnosti, které jsou relativní povahy. Tento závěr ovšem popírá fakt, že uvedená relativní ustanovení zástavního práva ovlivní i postavení třetích osob. Např. povinnost zástavního věřitele chovat se tak, aby se nezhoršila zástava, lze sice považovat za právo relativní, nicméně zcela jistě by se odlišné ujednání mohlo dotknout práv třetích osob, které by měly k zástavě zřízeno zástavní právo v jiném pořadí.

NOZ přináší větší smluvní volnost. Stará právní úprava byla v tomto ohledu nejednotná. Obč. z. stanovil, že se osoby mohly odchýlit od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazoval nebo kogentnost nevyplývala z povahy ustanovení zákona. Obch. z. ve své třetí části zvolil metodu výčtovou, když bylo výslovně stanoveno, od kterých ustanovení se nesměly osoby odchýlit. Obě řešení lze považovat za vadná, neboť řešení obč. z. odkazovalo na vágní pojem „ustanovení“, což v praxi mohlo vyvolávat problémy s interpretací. Druhé řešení v obch. z. je naopak příliš rigidní a není schopno předpokládat všechny situace, které mohou v běžném životě nastat, což se projevovalo četnými novelizacemi. NOZ volí generální klauzuli, ze které celý předpis vychází. Absolutní majetková práva stojí s ohledem na jejich povahu na zcela opačném principu a odchylné ujednání není výslovně zakázáno, nýbrž musí být zákonem povoleno. NOZ vedle absolutních majetkových práv stanoví toto opačné pravidlo i pro další oblasti úpravy, ve kterých je zejména zapotřebí ochránit slabší stranu.[[43]](#footnote-43) NOZ při definování kogentních ustanovení používá spojení „zakazuje se“, případně stanovuje důsledky jednání, ke kterému „se nepřihlíží“ nebo „je neplatné“. NOZ tedy přináší stranám větší smluvní volnost a sjednocuje starou právní úpravu.[[44]](#footnote-44)

NOZ také přesněji vymezuje jednotlivé instituty, a to včetně zástavního práva. V obč. z. bylo zástavní právo upraveno pouze ve 23 paragrafech oproti současným 85 paragrafům. Již z tohoto údaje je patrné, že zástavnímu právu je věnováno více prostoru, a lze předpokládat, že jeho úprava bude komplexnější.[[45]](#footnote-45) Vzhledem ke skutečnosti, že nová právní úprava přináší celou řadu změn, bude nezbytné s dosavadními zkušenostmi, literaturou   
a judikaturou při výkladu pracovat obezřetně.

## Definice zástavního práva

Zástavní právo v NOZ vychází v základu z obč. z. Nadále se zachovává jednotný pojem zástavy, nerozlišuje se zástava ruční, pozemková, hypotéka, apod. Zástavní právo je inspirováno nejen úpravou o.z., ale např. i slovenskou právní úpravou, která vychází ze vzorového zákona o zajištěných transakcích vypracovaného Evropskou bankou pro obnovu   
a rozvoj.[[46]](#footnote-46)

Ust. § 1309 NOZ stanoví, že *při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.“[[47]](#footnote-47)* Stará právní úprava nezahrnovala uspokojení ze zástavy včetně příslušenství, což bylo ponecháno na samostatném ustanovení.[[48]](#footnote-48)

## Pojmový aparát

## Postavení osob

NOZ nadále pracuje se zavedenými pojmy ze staré právní úpravy, tedy se zástavním věřitelem, zástavním dlužníkem, zástavou a obligačním dlužníkem, byť tento není zákonem nikde upraven. Toto pojmosloví vychází z dlouhodobé praxe a není třeba ji nikterak měnit. Zřízením zástavního práva se z obligačního věřitele, který má pohledávku vůči obligačnímu dlužníkovi, stává věřitel zástavní. Osoba, jež uzavírá zástavní smlouvu, je zástavce. Zástavní dlužníkvlastník zástavy. Mohou tedy nadále vznikat jednoduché případy, kdy obligační dlužník je zároveň vlastníkem věci, ke které se zřizuje zástavní právo. Obligační dlužník, zástavní dlužník i zástavce jsou v takovém případě reprezentovány jednou osobou. Může ovšem dojít k situaci, kdy zástavní právo vyvolá právní vztah, kde budou vystupovat čtyři osoby, přičemž každá bude v jiném postavení. Zástavní věřitel např. může uzavřít zástavní smlouvu k zajištění dluhu obligačního dlužníka, smlouva bude uzavřena se zástavcem   
a zástava bude ve vlastnictví jiné osoby, tedy zástavního dlužníka.[[49]](#footnote-49)

## Dluh

Stará právní úprava byla velmi roztříštěná nejen ve vztahu k tomu, co je zástavním právem, ale i jinou jistotou (např. ručením, bankovní zárukou) zajišťováno. V některých ustanoveních obč. z. bylo uvedeno, že se zajišťuje pohledávka (§152 – zástavní právo), jinde že byl zajišťován dluh (§ 531 – převzetí dluhu), splnění povinnosti (§ 545 – smluvní pokuta) či závazek (§ 553 – zajištění závazku převodem práva). V podobné situaci byla   
i úprava v obch. z., která jako další předměty zajištění uvádí nárok (§ 314 – bankovní záruka), plnění (§ 326) a další.

Nová právní úprava se vrací k terminologické jednotě, která byla již v o.z.o., nicméně nejedná se o jednotu dokonalou. NOZ vychází z toho, že za dluh se dává jistota a dluh se zajišťuje. Tato skutečnost se terminologicky projevuje v celém zákoníku. Byť dochází k určitému sjednocení, nelze hovořit o tom, že by bylo zcela bezchybné. V zástavním právu vycházíme ze skutečnosti, že je zajišťován dluh, tedy dluh dlužníka. Ve staré úpravě se hovořilo o zajištění pohledávky věřitele. Ne vždy ovšem NOZ z této koncepce vychází, když v některých pasážích opět hovoří o zajištění pohledávky, nikoliv dluhu.[[50]](#footnote-50) Celý NOZ se sice terminologicky sjednotil, nikoli ovšem bez určitých nejasností.[[51]](#footnote-51)

## Jistota

Zřízení zástavního práva je jedním ze způsobů, jak lze dle NOZ poskytnout jistotu, respektive zajistit dluh. Ve vztahu k zástavnímu právu je nezbytné posuzovat i ust. § 2010 až § 2017 NOZ, ve kterých se dozvíme obecně o zajištění dluhu. Tato ustanovení se použijí i pro zástavní právo jako lex generalis. U zástavního práva je proto vždy nezbytné z těchto ustanovení vycházet.

V obč. z. byla jistota upravena také samostatně jako obecná úprava zajištění dluhu. Jistota byla upravena v ust. § 555 a násl. obč. z. v oddílu „Zajištění závazků“, což mohlo vyvolávat dojem, že jistota je jedním ze zajišťovacích institutů. NOZ již správně zařazuje úpravu jistoty do ustanovení týkajících se zajištění závazků v obecné rovině. Tato zákonná úprava slouží jako lex generalis po všechny typy zajištění.

NOZ v ust. § 2011 nově definuje tzv. informační povinnost věřitele o výši dluhu kdykoliv na žádost dlužníka. V obč. z. byla obdobná úprava pouze u institutu ručení. Porušení této povinnosti může vést k povinnosti věřitele nahradit dlužníkovi škodu. NOZ nám také stanoví, že věci jsou způsobilé být jistotou do 2/3 své obvyklé ceny, shodně je tomu   
u cenného papíru s bezpečným výnosem. Stavební pozemky a nemovité věci jsou způsobilé být jistotou do výše 1/2 obvyklé ceny a vklady v bankách do výše pojištění.[[52]](#footnote-52)

NOZ v ust. § 2010 až § 2054 rozlišuje mezi dvěma typy jistoty, a to zajištění dluhu   
a utvrzení dluhu. Zajištění dluhu vede k hospodářskému zajištění, tedy nové možnosti uspokojení dluhu věřitele, pokud nesplní svůj závazek. Za zajištění dluhu považuje NOZ ručení, finanční záruku, zajišťovací převod práva, dohodu o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů a samozřejmě zástavní právo, které není v této části upraveno. Utvrzením dluhu se rozumí sjednání smluvní pokuty či uznání dluhu. Zástavní právo není v tomto díle upraveno,   
a to vzhledem ke své zvláštní věcněprávní povaze. Existují ovšem i jiné způsoby utvrzení dluhu, které v tomto díle nejsou uvedeny, jedná se např. o přistoupení k dluhu, zákaz zcizení nebo zatížení apod. Z ust. § 2012 NOZ plyne, že kdo je povinen dát jistotu, učiní své povinnosti zadost zřízením zástavního práva. Pokud není někdo schopen dát jistotu zřízením zástavního práva, učiní tak způsobilým ručením. NOZ předně preferuje zajištění zástavním právem a staví ho do role nejvýznamnějšího zajišťovacího institutu. Pokud je někdo povinen zajistit svůj dluh, postačí vždy forma zajištění ve formě zřízení zástavního práva, bez ohledu na další zajišťovací instituty.[[53]](#footnote-53)

Nově se objevuje možnost poskytnout jistotu přímo věřiteli nebo třetí osobě ve prospěch věřitele. Jistota tak může být ve správě třetí osoby, která je od věřitele odlišná. Tuto právní úpravu ocení zejména banky při sjednávání úvěrů, kdy může být sjednán správce zajištění, který bude jednat svým jménem na účet věřitelů, aby mohl přijmout od dlužníka zajištění.[[54]](#footnote-54)

Ust. § 2015 NOZ výslovně upravuje, že poskytnutá jistota zajišťuje i úroky z peněžitého dluhu do výše zákonné úrokové sazby. Pokud byl ovšem dlužník seznámen s jinou výší úroku, typicky byl-li sjednán smluvní úrok z prodlení, vztahuje se jistota i na takové příslušenství. Přijetí takové úpravy lze kvitovat, neboť dlužník je chráněn tím, že   
o výši úroků musel v době poskytnutí jistoty vědět. Pro věřitele to znamená, že by měl zajistit informovanost dlužníka o tom, jakou výši úroků může v případě prodlení nárokovat.[[55]](#footnote-55) Zajištění se vztahuje i na úroky, které doposud nepřirostly.[[56]](#footnote-56) Ve staré úpravě výslovné zákonné pravidlo absentovalo a bylo dovozováno výkladem na základě principu akcesority příslušenství pohledávky.

Pozitivně lze také hodnotit výslovnou úpravu konkurence zajišťovacích práv, která je v NOZ upravena v ust. § 2016[[57]](#footnote-57). NOZ tak zcela nově výslovně řeší konkurenci více zajišťovacích práv několika věřitelů k jedné věci, když toto pravidlo ve staré úpravě chybělo. Do první skupiny patří věřitelé, kteří mají pohledávku zajištěnou věcným právem zapsaným ve veřejném seznamu nebo Rejstříku zástav. Je-li těchto věřitelů více, uspokojí se podle pořadí vzniku práv. Rozhodující je okamžik vzniku nikoliv účinnost smlouvy. Do druhé skupiny patří věřitelé, kteří mají také pohledávku zajištěnou věcným právem, ovšem nezapsaným ve veřejném seznamu nebo Rejstříku zástav. V tomto případě se pro pořadí uplatní účinnost smlouvy. Do třetí skupiny patří věřitelé, kteří mají pohledávku zajištěnou pouze závazkovým právem. Pořadí zástavního práva je speciálně upraveno v ust. § 1371 NOZ, ke kterému se také musí přihlížet. Vedle toho nalezneme u přepravy věcí speciální ust. § 2571 NOZ, když dopravce má přednost před ostatními zástavními věřiteli, což pouze dokládá obecnost úpravy jistoty v obč. z.[[58]](#footnote-58)

Posledním podstatným ustanovením, které se ovšem tolik nedotýká zástavního práva, je ust. § 2017 NOZ, ve kterém je obecně upraveno pravidlo, že dlužník je povinen doplnit zajištění, dojde-li k poklesu jakékoliv jistoty. Zástavní právo toto pravidlo obsahuje v rámci své speciální úpravy, proto má význam zejména ve vztahu k ostatním zajišťovacím institutům.[[59]](#footnote-59)

## Věc

NOZ přináší zcela nové pojetí věci, což se u zástavního práva projevuje zejména ve vztahu k jeho předmětu. NOZ na rozdíl od svého předchůdce neobsahuje taxativní výčet věcí, které mohou být předmětem zástavního práva, a volí opačnou konstrukci, když stanoví, že předmětem zástavního práva může být jakákoliv věc, která je obchodovatelná. Předmětem zástavního práva tedy nemohou být pouze res extra commercium, tedy věci vyloučené z obchodování, mezi které patří např. povrchová voda, vzduch, apod.[[60]](#footnote-60)

NOZ definuje pojem věci velmi široce,[[61]](#footnote-61) přičemž o věc se jedná v případě, jsou-li kumulativně splněny tři základní znaky. Jedná se o rozdílnost od osoby, schopnost sloužit potřebě osob (užitečnost) a ovladatelnost. Proto lze obecně konstatovat, že vše, co není osobou v právním slova smyslu, co je způsobilé přinášet subjektům práva zejména hospodářský užitek a co je ovladatelné, lze z hlediska občanského práva považovat za věc v právním slova smyslu (až na výjimky uvedené dále).[[62]](#footnote-62)

NOZ přichází s novým rozdělením věcí již ve svém prvním ustanovení, které se věnuje této problematice, když definuje věci hmotné a nehmotné jako základní rozlišovací kritérium. Definice hmotné věci je poměrně jednoznačná a snadno představitelná, jedná se   
o ovladatelnou část světa, která má povahu samostatného předmětu. Ustanovení o věcech hmotných se přiměřeně použijí na ovladatelné přírodní síly, jelikož se má za to, že ovladatelné přírodní síly reálně existují, a proto by se měly považovat za věci hmotné   
a zároveň movité[[63]](#footnote-63) Ovladatelnost je přitom hlediskem objektivním, což znamená, že v konkrétní situaci přírodní síla být ovladatelná nemusí. Typickým příkladem je elektrická energie, sluneční energie, vodní energie apod.[[64]](#footnote-64) Teoreticky by tedy mohlo být umožněno zřídit zástavní právo k elektrické energii, kterou distribuuje určitá osoba, nicméně je nutné přihlédnout k tomu, že ustanovení o věcech hmotných se použijí pouze přiměřeně. V tomto případě lze zcela jistě dovodit, že předmětem zástavního práva nemůže být ovladatelná přírodní síla. Věc nehmotná je naopak jinou věcí bez hmotné podstaty a je vymezena, oproti věci hmotné, negativně. Mezi nehmotné věci řadíme také práva, jejichž povaha to připouští. Obč. z. definici nehmotných věcí neobsahoval, nicméně ze zvláštních zákonů bylo možné existenci nehmotných věcí dovodit (např. o zákon o průmyslových vzorech či zákon   
o ochranných známkách). Konkrétní nehmotnou věcí v pojetí NOZ může pak být např. doménové jméno, zaknihovaný cenný papír, ochranná známka, investiční nástroje (swap, opce, futures), obchodní tajemství, autorská licence k používání či rozmnožování díla   
a další.[[65]](#footnote-65)

NOZ dále definuje, co vše se považuje za věc nemovitou a za věc movitou. Obecně lze konstatovat, že movitou věcí jsou všechny věci hmotné (včetně ovladatelných přírodních sil)   
i nehmotné, není-li zákonem stanoveno jinak. Nemovité věci jsou pouze ty, které zákon taxativně vyjmenovává v ust. § 498 odst. 1. NOZ. Jedná se o pozemky[[66]](#footnote-66) ; podzemní stavby se samostatným účelovým určením[[67]](#footnote-67); věcná práva k nemovitým věcem[[68]](#footnote-68); práva, která prohlásí zákon za nemovité věci[[69]](#footnote-69); věc, která podle ustanovení jiného zákona není součástí pozemku, pokud ji není možné přenést z místa na místo bez porušení podstaty[[70]](#footnote-70); a jiná součást objektivní reality, kterou za nemovitou věc označí zákon[[71]](#footnote-71).

Ze shora uvedeného vyplývá, že za nemovitou věc se považují i věcná práva zřízená k nemovitým věcem, tedy v tomto konkrétním případě i zástavní právo. Pokud je v NOZ stanoveno určité pravidlo pro nemovité věci, vztahuje se nám toto pravidlo i na zástavní právo zřízení k nemovité věci. Jedná se např. o ust. § 560 NOZ, ze kterého plyne obligatorní forma právního jednání v písemné formě. Zástavní právo k nemovité věci proto považujeme za věc nehmotnou nemovitou. Zástavní právo zřízené k věci movité je pak věcí nehmotnou movitou.

Zásadní změna ve vztahu k obč. z., která má vliv i na zástavní právo, je ve znovuzavedení zásady superficies solo cedit. Stavba se považuje za součást pozemku   
a není samostatnou věcí jako tomu bylo v obč. z. Pokud byla po 1. 1. 2014 stavba a pozemek ve vlastnictví téže osoby, stala se stavba automaticky součástí pozemku[[72]](#footnote-72). V takovém případě nebude možné zřídit zástavní právo pouze ke stavbě nebo pouze k pozemku, nýbrž bude nutné zřídit zástavní právo k pozemku, jehož součástí je stavba. Tím se může omezit možnost zástavního dlužníka zajistit více dluhů více zástavními právy. Při výkonu zástavního práva bude zástavou logicky vše, co je součástí pozemku, tedy i stavba.[[73]](#footnote-73)

V NOZ nalezneme také negativní vymezení věci, které nám upravuje, co se za věc v právním slova smyslu nepovažuje. Dle ust. § 493 NOZ nepovažujeme za věc lidské tělo ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny. Toto ustanovení vychází ze snahy boje proti nelegálnímu obchodování s lidskými částmi těla, nicméně není vyloučeno, že lidské tělo nebo jeho část mohou být zvláštním předpisem za věc označeny. S takovou věcí se pak musí nakládat v souladu se zvláštním předpisem a nelze na ní pohlížet jako na věc podle NOZ, ke které by se mimo jiné mohlo zřídit zástavní právo. Ust. § 494 NOZ pak upravuje postavení zvířat, která se podle nové úpravy již nepovažují za věc. Na zvíře se sice použijí ustanovení   
o věcech v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze, ovšem o věc se také nejedná.[[74]](#footnote-74) Stará právní úprava ad absurdum umožňovala zřídit zástavní právo ke zvířeti, jako věci movité.[[75]](#footnote-75) Tento nedostatek je v NOZ správně vyřešen a je zvolena vhodnější konstrukce postavení zvířat v právním řádu.[[76]](#footnote-76)

## Obchodní závod

V NOZ se setkáváme s novým pojmem obchodní korporace, a to v ust. § 502. Obchodní závod nahrazuje pojem podnik, který byl užíván v obč. z. a který byl definován jako souhrn hmotných, nehmotných a osobních složek podnikání. Obchodní závod nyní představuje vše, o čem podnikatel rozhodl či užíváním určil, že bude součástí závodu. Obchodní závod reaguje terminologicky i na skutečnost, že se může v určitých situacích dostat i do vlastnictví nepodnikatele[[77]](#footnote-77), a představuje tak spíše majetkovou hodnotu.[[78]](#footnote-78) Napříště budeme hovořit o zástavním právu k obchodnímu závodu, nikoliv k podniku.

## Korporace

NOZ v ust. § 1320 umožňuje zastavit podíl v korporaci, je-li podíl převoditelný. Pojem obchodní korporace vychází ze zákona č. 90/2012, o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), konkrétně z jeho ust. § 1 odst. 1.[[79]](#footnote-79) Stará právní úprava umožňovala zastavit obchodní podíl pouze ve společnosti s ručením omezeným, když tato možnost byla upravena v ust. § 153 obč. z. V současné době není zástavní právo omezeno pouze na podíl ve společnosti s ručením omezením, přičemž podmínkou pro možnost zřídit zástavní právo k podílu v korporaci je převoditelnost podílu.[[80]](#footnote-80)

## Předmět zástavního práva

## Obecně k předmětu zástavního práva

NOZ navazuje na koncept o.z.o., který definoval předmět zástavního práva tak, že zástavou mohla být každá věc, která je v obchodě.[[81]](#footnote-81) Jak již bylo uvedeno, předmětem zástavního práva dle NOZ může být každá věc, s níž lze obchodovat.[[82]](#footnote-82) Zástavou se může stát jakákoliv věc, ať už nehmotná, hmotná, nemovitá či movitá. Předmětem zástavního práva může být i soubor věcí jako věc hromadná či závod. Tato definice je z pohledu určení předmětu zástavní práva vhodná, neboť nevzniknou pochybnosti o tom, zda může být zástavou např. prsten či obraz, vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o věci obchodovatelné. Může ovšem vyvstat otázka, zda je definice dostatečně přesná. Kde lze přesně rozlišit hranici toho, zda je konkrétní věc obchodovatelná či nikoliv? V zákoně samozřejmě nenalezneme obecnou definici obchodovatelnosti věci, a proto musíme vycházet s logického výkladu. Lze zcela bezpochyby dovodit, že věc převoditelnou lze považovat zároveň za věc obchodovatelnou. Převoditelnost znamená, že věc může být oddělena od svého vlastníka, tedy lze ji úspěšně zcizit, což je předpoklad pro samotný výkon zástavního práva. Převoditelnost ovšem nemůžeme považovat za absolutní podmínku, bez které by se konkrétní věc nemohla stát zástavou. To souvisí zejména s novým možným způsobem realizace zástavního práva, který může být mezi stranami ujednán. Pokud je ke konkrétní věci sjednán způsob realizace zástavního práva (např. nucenou správou věci) ze strany zástavního věřitel, kdy by užitky ze správy věci náležely jemu za účelem uspokojení pohledávky, lze připustit, že zástavou se stane i taková věc, kterou není možné zcizit. Požadavek převoditelnosti tedy není zcela absolutní, za vhodnější lze spíše považovat požadavek zhodnotitelnosti věci. Bude-li věc v budoucnu nějakým způsobem pro zástavního věřitele zhodnotitelná, může být předmětem zástavního práva. Pokud je věc převoditelná, lze bez dalšího říci, že může být předmětem zástavního práva. Není-li ovšem věc převoditelná, neznamená to automaticky, že zřízení zástavního práva je vyloučeno. V takovém případě by se musel ujednat zvláštní způsob realizace, který by neprobíhal prodejem zástavy, jelikož tato možnost by byla vyloučena, ale došlo by např. k uvedené správě věci, ze které by plynuly určité výtěžky.

Pokud hovoříme o tom, že zástavou může být věc obchodovatelná, vyvstává další otázka, co zástavou býti nemůže. Obč. z. v ust. § 153 stanovil taxativní výčet věcí, které mohou být předmětem zástavního práva. Věci neuvedené v tomto výčtu nemohly být vzhledem ke kogentnosti tohoto ustanovení jako zástava použity. Pokud nějaká věc splňuje podmínky obchodovatelnosti, a přesto nemůže být způsobilou zástavou, stanoví to NOZ přímo v zákoně. Jedná se např. o nadační jistinu[[83]](#footnote-83), dále nadační majetek fondu[[84]](#footnote-84), stavba, která je součástí pozemku[[85]](#footnote-85) a dědické právo před smrtí zůstavitele[[86]](#footnote-86). Naopak není vyloučeno, aby bylo dědické právo zastaveno po smrti zůstavitele, jelikož v takovém případě již existuje a je možné s ním nakládat jako s věcí. Mimo zákonné omezení zřízení zástavního práva se můžeme setkat i s omezením smluvním. Na věci totiž může váznout omezení, které by vylučovalo její zatížení. Může se jednat o smluvní zákaz zatížení, který nově NOZ v ust.   
§ 1309 odst. 2 a ust. § 1761 upravuje. Další omezení mohou vyplynout z aplikace jiných právních institutů, jako např. právo zpětné koupě[[87]](#footnote-87) zapsané do veřejného seznamu, které omezuje zatížení věci, jelikož k němu může dojít pouze se souhlasem osoby, v jejíž prospěch je právo zapsáno.[[88]](#footnote-88)

K zajímavému závěru dospěl NS v rozhodnutí [[89]](#footnote-89), ve kterém se posuzovala možnost zástavního dlužníka jako výlučného vlastníka věci zřídit zástavní právo pouze k ideální části věci. NS tuto možnost připustil s tím, že výlučný vlastník věci nadále zůstává vlastníkem celé věci, přičemž vyjádření ideální části věci, na které se zřizuje zástavní právo, pouze určuje, v jakém rozsahu může být zástavní právo realizováno. Pokud by se navíc nejednalo   
o výlučného vlastníka, nýbrž spoluvlastníka, nepovažuje se zřízení zástavního práva za hospodaření se společnou věcí, a tak může zástavní dlužník zřídit zástavní právo ke své ideální části bez ohledu na ostatní spoluvlastníky.[[90]](#footnote-90) Smluvní strany také nejsou omezeny ve výběru zástavy, co se týče poměru hodnoty zástavy k výši zajišťované pohledávky. Skutečnost, že zastavěná věc má jinou hodnotu než zajišťovaná pohledávka, sama o sobě nezpůsobuje neplatnost zástavní smlouvy.[[91]](#footnote-91)

## Zřízení zástavního práva k věci, k níž vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu

Oproti staré právní úpravě je výraznou změnou ust. § 1310 odst. 2 NOZ. Zástavní právo může být nově zřízeno k věci, která je ve vlastnictví jiné osoby nebo dokonce k věci, která v okamžiku zřízení zástavního práva neexistuje. Zřízení zástavního práva k věci, která dosud neexistuje, se může jevit jako velmi praktická možnost, která může být využívána. Naopak zřízení zástavního práva k věci, která je ve vlastnictví jiné osoby, se může jevit jako nadbytečná, neboť třetí osoba by jistě sama mohla zřídit zástavní právo ke své věci s tím, že v budoucnu přejde vlastnictví k věci včetně zástavního práva na obligačního dlužníka. Takto se v praxi běžně postupovalo i za účinnosti staré právní úpravy. Možnost zřídit zástavní právo k věci, jež je ve vlastnictví třetí osoby a která přejde na obligačního dlužníka, ovšem nevytváří žádné překážky a zákon pouze umožňuje postupovat nepatrně odlišným způsobem při zřízení zástavního práva k věci ve vlastnictví třetí osoby, což není na škodu. Drobnou výhodou tohoto postupu by mohla být skutečnost, že zástavní právo vznikne až k okamžiku, kdy obligační dlužník nabude vlastnické právo. Jedná se tedy o jakousi odkládací podmínku vzniku zástavního práva. Na druhou stranu k výmazu zástavního práva bude potřeba splnit podobné podmínky jako kdyby zástavní právo zřídil přímo vlastník věci. Je-li věc zapsána ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav, lze zástavní právo zapsat do těchto seznamů pouze se souhlasem vlastníka věci. Konkrétní podmínky jsou upraveny v ust. § 1341 NOZ.[[92]](#footnote-92)

Ust. § 1341 odst. 1 NOZ je ve znění: *„Má-li se stát zástavou věc, k níž má zástavnímu dlužníku (pozn.: správně věřiteli) vzniknout zástavní právo teprve v budoucnu, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.“* Na první pohled je patrné, že věta v tomto znění postrádá smyslu a jedná se o legislativní chybu zákonodárce. [[93]](#footnote-93) Jak již bylo uvedeno, zástavní právo vznikne k okamžiku, kdy přejde vlastnické právo na obligačního dlužníka. Právní vztah mezi obligačním dlužníkem a zástavním věřitelem však existuje již na základě zástavní smlouvy, což má význam pro pořadí zástavních práv. Pokud je ujednáno více budoucích zástavních práv, vzniknou všechna ve stejný okamžik, ve kterém obligační dlužník nabude vlastnické právo k věci.[[94]](#footnote-94) Z tohoto pohledu lze zřízení budoucího zástavního práva považovat za nevýhodné pro zástavního věřitele. Zástavní věřitel bude mít pořadí zástavního práva zajištěné až ke dni, kdy se obligační dlužník stane vlastníkem. Pokud by se namísto budoucího zástavního práva zřídilo zástavní právo způsobem, který byl popsán výše, tedy že zástavní právo zřídí přímo vlastník věci jako zástavce, bylo by zajištěno výhodnější pořadí než ke dni převodu vlastnického práv.[[95]](#footnote-95) Budoucí zástavní právo existovalo již v obč. z., bylo ovšem možné zřídit jej pouze k pohledávce.[[96]](#footnote-96) NOZ zavádí možnost zřídit budoucí zástavní právo i k věci, což bude možné využít např. při úvěrování   
a vyrobení nové věci.

**De lege ferenda:**

S ohledem na shora uvedené by bylo jistě vhodné přijmout úpravu, ve které by zástavní právo vzniklo již ke dni, kdy bylo registrováno ve veřejném seznamu či rejstříku zástav, jelikož pak by bylo zajištěno pořadí zástavních práv již ke dni registrace. Ve znění dnešní úpravy zástavní právo např. nevznikne, pokud se obligační dlužník dostane do insolvenčního řízení.[[97]](#footnote-97) Naopak by nebylo vhodné vázat pořadí zástavních práv ke dni podpisu zástavní smlouvy, jelikož není možnost tuto skutečnost kontrolovat státní mocí   
a mohlo by docházet ke zneužívání takové úpravy.

Zřízení zástavního práva k věci, která má vzniknout teprve v budoucnu, mimo jiné naráží na princip transparentnosti věcných práv a princip specificity. Dle ust. § 1312 odst. 2 NOZ musí být zástava určena takovým způsobem, aby ji bylo možné kdykoliv v době trvání zástavního práva určit. Pochybnosti mohou vznikat zejména ve vztahu k budoucím pohledávkám, které budou zajišťovány. Definování požadavku dostatečného určení bude pravděpodobně ponecháno na soudní praxi, což může vyvolat nejistotu v tom ohledu, že někteří věřitelé zjistí až v po skončení soudního řízení, že jejich pohledávky zajištěné nejsou.[[98]](#footnote-98)

## Zajištění dluhu zástavním právem

Zástavní právo zajišťuje dluh, který musí splňovat určité podmínky. Výše dluhu musí být dostatečně určitelná buď v době vzniku zástavního práva, nebo kdykoliv během trvání zástavního práva. Jedná se o odklon od akcesority zástavního práva, jelikož může dojít ke zřízení zástavního práva s tím, že ke dni zřízení ještě neexistuje zajišťovaný dluh. Shodně tomu bylo v obč. z., jelikož běžnému obchodnímu životu akcesorita přinášela spíše potíže než užitek. Ačkoliv existuje judikatura, která dovozuje názor opačný, lze ji považovat za překonanou.[[99]](#footnote-99) Při určení pořadí se vychází z doby, kdy zástavní právo vzniklo (byť s blanketní pohledávkou) a nikoliv z doby, kdy dojde k plnění.

Dluh, který lze zástavním právem zajistit, může být peněžitý či nepeněžitý, podmíněný či nepodmíněný a existující nebo budoucí. Zástavním právem mohou být zajišťovány dluhy určitého druhu v určité době nebo i různé dluhy vznikající průběžně z téhož právního důvodu z rámcové zástavní smlouvy. Za novinku lze považovat možnost zajistit dluh, jehož výše bude stanovena teprve v budoucnu. V takovém případě postačí, bude-li výše dluhu určena kdykoliv v době trvání zástavního práva. Za dostatečně určitelný dluh lze považovat takový, který je vymezen alespoň druhem a dobou vzniku, případně právním důvodem vzniku.[[100]](#footnote-100)   
V případě zajištění nepeněžité pohledávky ovšem musíme vycházet z ust. § 1368 odst. 1 NOZ, kdy se má za to, že věřiteli náleží plnění do výše obvyklé ceny pohledávky v době vzniku zástavního práva, což odporuje znění ust. § 1311 NOZ. Zástavnímu věřiteli lze doporučit, aby si ve smlouvě ujednal, že zástavní právo se vztahuje nejen na zajišťovaný dluh, ale i nároky vyplývající ze smluvní pokuty a odstoupení ze smlouvy (např. nárok na náhradu škody).[[101]](#footnote-101)

## Vznik zástavního práva

Vznik zástavního práva je v NOZ pojat koncepčně odlišně, než tomu bylo v obč. z.. Stará právní úprava vycházela ze skutečnosti, že zástavní právo může vzniknout na základě smlouvy (smluvní zástavní právo), rozhodnutí soudu nebo správního orgánu, zákona (zákonné zástavní právo) nebo smlouvy ve spojení s rozhodnutím soudu (např. schválení dohody   
o vypořádání dědictví). NOZ volí odlišný způsob, jak vymezit způsoby vzniku zástavního práva, když se omezuje zejména na zřízení zástavního práva na základě smlouvy nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. NOZ již neupravuje zřízení zákonného zástavního práva, které bylo v obč. z. upraveno u jednotlivých smluvních typů (od čehož NOZ upouští). V podstatě tedy můžeme hovořit o dvou základních způsobech vzniku zástavního práva, přičemž nesmíme zapomenout na zvláštní úpravu vzniku zástavního práva, kterou NOZ používá pro zastavení podílu v korporaci, zastavení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru, zastavení účtu vlastníka zaknihovaných cenných papírů   
a zastavení pohledávky.

V nové úpravě již nenalezneme zákonné zástavní právo, které po účinnosti NOZ nebude moci vzniknout. Již existující zákonná zástavní práva však nezaniknou. Zákonné zástavní právo k zajištění nájemného bude nahrazeno možností pronajímatele zadržet na úhradu pohledávek movité věci nacházející se v předmětu nájmu.[[102]](#footnote-102) Obdobně je řešena situace i u skladování, kdy skladovatel má k zajištění dluhů zadržovací právo k věcem, dokud se u něj nacházejí.[[103]](#footnote-103)

## Vznik na základě zástavní smlouvy

## Náležitosti zástavní smlouvy

NOZ vychází ze skutečnosti, že ke vzniku zástavního práva dochází nečastěji na základě uzavřené zástavní smlouvy, což je uvedeno v ust. § 1312 odst. 1 ve znění: „*Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou. V ní strany ujednají, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno; zajišťuje-li se dluh ještě nedospělý nebo více dluhů, postačí ujednat, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje.*“ Toto ustanovení lze ve vztahu ke vzniku zástavního práva považovat za základní. Zástavní smlouva by měla obsahovat označení zástavy, zajištěného dluhu a samozřejmě označení subjektů právního vztahu. To se ovšem nedozvíme z ust. § 1312 NOZ, nýbrž z ustanovení obecných, která nám definují základní podmínky zřízení zástavního práva. Z tohoto pohledu v ust. § 1312 NOZ absentuje toto základní obsahové vymezení zástavní smlouvy, naopak zde nalezneme problematické znění odst. 1, věty druhé, která nám sděluje, že „*zajišťuje-li se dluh ještě nedospělý nebo více dluhů, postačí ujednat, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje*.“ Otázkou je, zda při výkladu této věty použijeme kumulativně ust. § 1311 odst. 2 NOZ ve znění: „*Zástavním právem lze zajistit i dluhy určitého druhu vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli   
v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu*.“ Jak již bylo uvedeno, za dostatečně určitý dluh lze považovat takový dluh, jehož výši bude možné určit kdykoliv v době trvání zástavního práva. Lze předpokládat, že požadavek na určení nejvyšší výše jistiny by se měl aplikovat i při použití ust. § 1311 odst. 2 NOZ a že se tedy jedná o podmínky kumulativní, které musí být splněny současně. Údaj   
o nejvyšší výši jistiny by proto měl být obligatorní náležitostí zástavní smlouvy, což by zajistilo ochranu ostatních nezajištěných věřitelů dlužníka, a to není na škodu. Tuto nejistotu lze jednoduše odstranit tím, že se v zástavní smlouvě uvede výše jistiny, do které zástavní právo dluh zajišťuje. Je ovšem otázkou, zda by se zástavní smlouva bez uvedení nejvyšší výše jistiny dala považovat za neplatnou, což s největší pravděpodobností zjistíme až z vyvíjející se soudní praxe.[[104]](#footnote-104)

Druhý problém nám vytváří ust. § 1312 odst. 2 NOZ ve znění: „*Zástava může být určena jednotlivě, nebo jiným způsobem tak, aby ji bylo možné určit kdykoli v době trvání zástavního práva*.“ Dle tohoto ustanovení musí být zástava určitelná kdykoliv v průběhu trvání zástavního práva, což ovšem ne zcela koresponduje s ust. § 1310 odst. 2 NOZ, kdy „*Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve   
v budoucnu*.“ Pokud tedy zástavnímu dlužníkovi vznikne zástavní právo k věci v budoucnu, bude nezbytné určit zástavu tak, aby bylo možné její hodnotu kdykoliv v době trvání zástavního práva určit. Problém může vzniknout např. při zřizování zástavního práva k budoucím pohledávkám, kde tento zákonný požadavek nemusí být zcela úplně naplněn. Otevřenost těchto ustanovení pak opět ponechává na soudní praxi, aby dotvořila požadavek dostatečné určitelnosti zástavy, což se ovšem může dotknout zástavních věřitelů, kteří až následně zjistí, že jejich pohledávky zajištěné nejsou. [[105]](#footnote-105)

**De lege ferenda:**

Lze doporučit, aby se v zástavní smlouvě ujednala nejvyšší možná výše, do které se dluh zajišťuje, neboť úmyslem zákonodárce bylo patrně omezit možnost sjednat zajištění dluhu v neomezené výši, nikoliv dovodit neplatnost zástavní smlouvy pro její neurčitost. Zákonné ustanovení by bylo vhodné změnit tak, aby podstatnou náležitostí zástavní smlouvy bylo uvedení výše jistiny, do které zástavní právo dluh zajišťuje, čímž by se odstranily zbytečné pochybnosti a možná podstatné negativní důsledky, které toto znění může na některé zástavní věřitele mít.

## Forma zástavní smlouvy

Zástavní smlouva nemusí být uzavřena obligatorně v písemné formě tak, jak tomu bylo za staré právní úpravy (jinak se zástavní smlouva považovala za absolutně neplatnou). Písemná forma není zákonem požadována v případě, že je zástavou movitá věc, která je odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě, jež zástavu pro zástavního věřitele opatruje.   
A contrario v každém jiném případě je nezbytné uzavřít zástavní smlouvu v písemné formě. Je nezbytné uvědomit si, že na každou movitou věc, která ze své povahy nemůže být odevzdána (např. pohledávka), je nutné uzavřít zástavní smlouvu v písemné formě. Písemná forma se samozřejmě vyžaduje u všech věcí nemovitých, což vyplývá i z ust. § 560 NOZ, kdy „*písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo   
k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“ Písemná forma je dále nezbytná i u všech věcí, pokud je sjednána realizace zástavního práva privátním prodejem zástavy podle ust. § 1359 odst. 1 NOZ.

Oproti obč. z. je zde vidět určitý posun od zbytečné formalizace a případné hrozící neplatnosti zástavní smlouvy. Na druhou stranu lze doporučit zástavní smlouvu vždy uzavřít tak, aby měl zástavní věřitel větší právní jistotu pro případný výkon zástavního práva, kdy by musel prokazovat existenci zástavního práva, což je samozřejmě nejjednodušší doložením zástavním smlouvy. V praxi se ovšem nelpění zákona na písemné formě může využívat, zejména při zajištění menších dluhů.[[106]](#footnote-106)

Obdobně jako ve obč. z. NOZ definuje, kdy je nezbytné uzavřít zástavní smlouvu ve formě veřejné listiny. Jedná se o případy, kdy je zástavou závod nebo jiná věc hromadná; nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu; nebo má-li zástavní právo   
k movité věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav.[[107]](#footnote-107)

## Jednotlivé způsoby vzniku zástavního práva

## Věci podléhající zápisu do veřejného seznamu

V ust. § 1316 až § 1319 NOZ nalezneme jednotlivé speciální způsoby vzniku zástavního práva. Vznik zástavního práva k věcem, které podléhají zápisu do veřejného seznamu, je upraven v ust. § 1316 NOZ. Zákonodárce volí jednoduché a logické pravidlo, že zástavní právo k takovým věcem vzniká zápisem do příslušného veřejného seznamu. Do veřejného seznamu se zapisují nemovitosti, velké dopravní prostředky a předměty průmyslového vlastnictví. Tímto ustanovením došlo k překonání judikátu NS[[108]](#footnote-108), který dovozoval, že zástavní právo k silničnímu motorovému vozidlu nebo k přípojnému vozidlu se zapisuje do technického průkazu a do registru silničních vozidel a dnem zápisu dochází ke vzniku zástavního práva. Registr silničních vozidel nelze považovat za veřejný seznam,   
a tudíž ani nelze dovozovat, že zástavní právo vznikne až zápisem v tomto registru. Při zastavování vozidel nebude hrát registr vozidel žádnou roli ve vztahu ke zřízení zástavního práva a bude pouze zdrojem informací. [[109]](#footnote-109)

## Věci movité bez zápisu do rejstříku zástav

NOZ v ust. § 1317 odst. 1 přebírá ruční zástavu z obč. z., jedná se o tradiční modus vzniku zástavního práva k hmotným movitým věcem. Samotným odevzdáním zástavy zástavnímu věřiteli vznikne zástavní právo. Zástavní právo samozřejmě může vzniknout také odevzdáním zastavěné věci třetí osobě, která ji bude opatrovat. [[110]](#footnote-110)

NOZ ovšem zavádí nové pravidlo, a to takové, že požádá-li zástavce o vystavení zástavního listu, je zástavní věřitel povinen zástavní list vystavit. Je otázkou, jakou přesnou funkci má zástavní list vykonávat, zda se jedná pouze o funkci evidenční a důkazní. Pravděpodobně tomu tak bude, pro zástavního věřitele ovšem vystavení zástavního listu neřeší problém při případném nařízení soudního prodeje zástavy a prokazování zástavního práva, neboť zástavní list slouží zejména pro potvrzení zástavce, že dal věc do zástavy.

Dochází ke znovuzavedení „zastavení znamením“, které používal již o.z.o. v ust.   
§ 452. Tento způsob zřízení zástavního práva byl upraven také obč. z. ve znění účinném do 31. 12. 2000, kdy zjevné označení zastavené věci bylo jedním ze způsobů vzniku zástavního práva.[[111]](#footnote-111) Movitá věc v takovém případě zůstává u zástavce a je označená jako zástava. Pokud je ovšem třetí osoba v dobré víře, má se za to, že věc označena nebyla, což má vliv na zánik zástavního práva. Lze stěží očekávat, že tento velmi rizikový způsob zřízení zástavního práva by byl v praxi využíván, neboť zástavnímu věřiteli neposkytuje téměř žádnou právní jistotu oproti rejstříku zástav. Vznik zástavního práva tímto způsobem bylo možné již za účinnosti o.z.o. považovat za zastaralý způsob, proto se jeví v zákoně jako nadbytečný, jelikož může přinést více komplikací než užitku.[[112]](#footnote-112)

## Věci movité, nemovité nepodléhající zápisu do veřejného seznamu a věcná práva k nim zápisem do rejstříku zástav

Movitá věc se zapisuje do rejstříku zástav v případě, že je to mezi stranami ujednáno v zástavní smlouvě. Tradiční způsob vzniku zástavního práva k movitým věcem odevzdáním má určité nedostatky. Byť je při odevzdání zástavy posílena pozice zástavního věřitele, který má věc v držení, omezoval by tento způsob zajištění dluhu dlužníka, který se svým majetkem nemůže disponovat a nadále ho používat. Typickým příkladem mohou být zásoby podnikatele jako věc hromadná. Pokud by podnikatel věc zastavil, nebyl by schopen vyvíjet výdělečnou činnost a splatit tak svůj dluh. Zřízení zástavního práva znamením, dle shora uvedeného, v podstatě nepřipadá v úvahu zejména z pozice zástavního věřitele. Po zavedení rejstříku zástav se ovšem naskytla nová, velmi praktická možnost, která zaručuje zástavnímu věřiteli právní jistotu a zástavnímu dlužníkovi možnost disponovat se zástavou a snažit se splatit dluh primárně bez použití zástavy.

Rejstřík zástav byl až do konce roku 2013 veden jako rejstřík neveřejný[[113]](#footnote-113) a na rozdíl od možnosti veřejnosti informovat se o stavu nemovitosti v katastru nemovitostí, nebylo možné nahlížet do rejstříku zástav, respektive bylo možné získat od notáře opis či výpis, pokud zájemce prokázal právní zájem. V souvislosti s přijetím NOZ došlo k novelizaci zákona č. 358/1992 Sb., notářského řádu, který nyní v ustanovení § 35i odst. 1[[114]](#footnote-114) umožňuje každému, kdo o to požádá, zjistit, zda v něm určitá věc není evidována jako zástava nebo   
o tom, že není evidován zákaz zřízení zástavního práva k věci. Rejstřík zástav již tedy není neveřejným seznamem a každý si z něho může získat informace, což lze hodnotit pozitivně. Do rejstříku zástav se zapisují i nemovitosti, které se nezapisují do veřejného seznamu, dále pak zástavní právo k závodu a k věci hromadné. Nemovitosti nezapisované do veřejného seznamu vycházejí z ust. § 3 katastrálního zákona, který definuje, jaké nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují. Věci neuvedené v tomto výčtu lze považovat za nemovitosti, které se zapisují do rejstříku zástav.[[115]](#footnote-115)

Závod může být také předmětem zástavního práva, byť je definován, jako organizovaný soubor jmění. Z uvedené definice není zcela jasné, zda se jedná o věc v právním slova smyslu či nikoliv, proto je vhodné, že úprava zástavního práva jeho zastavení výslovně připouští. NOZ ovšem nevyřešil problematiku zřizování zástavního práva k závodu v tom ohledu, že zástavní právo k závodu bude zapsáno v rejstříku zástav, ale současně může být zapsáno zástavní právo k jednolitým věcem tvořícím závod i ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). Tato situace nastane typicky v případě, kdy součástí závodu bude i pozemek, jenž bude evidován v katastru nemovitostí. Právně není tato záležitost jednoznačně vyřešena, a proto se musí zastavení závodu řešit prakticky. V takovém případě je možné postupovat podle ust. § 1348 NOZ, který stanoví, že *„vzniklo-li k jednotlivé věci zástavní právo dříve, než k hromadné věci přibyla, nebo než byla hromadná věc zastavena, použijí se ustanovení   
o pořadí zástavního práva.“* Nejprve by se tedy zastavili jednotlivé věci, které jsou součástí závodu a které podléhají evidenci v katastru nemovitostí, poté by se zapsalo zástavní právo k závodu v rejstříku zástav. Tento postup ovšem vyřeší absenci zákonné úpravy pouze ve vztahu k věcem, které dlužník v době zřízení zástavního práva vlastní. K závodu však mohou v budoucnu přirůst nové věci, které mohou podléhat evidenci v katastru nemovitostí, nebude však možné zástavní právo do katastru nemovitostí zapsat bez vůle dlužníka.[[116]](#footnote-116)

NOZ vytváří v ust. § 1314 odst. 2 písm. c) požadavek, aby byla zástavní smlouva uzavřena ve formě veřejné listiny v případě, že zástavní právo k movité věci vznikne zápisem do rejstříku zástav. Některé odborné články dovozují, že tato povinnost je nadbytečná, a že by notář mohl zapisovat na základě zástavních smluv nesepsaných notářem.[[117]](#footnote-117) S tímto názorem se nelze ztotožnit, neboť požadavek na veřejnou listinu lze považovat za zcela logický, neboť zástavní smlouva by měla mít takové náležitosti, aby mohla být do rejstříku zástav zapsána, což garantuje právě sepisující notář.

**De lege ferenda 1:**

Dle ust. § 498 odst. 1 NOZ se za nemovitosti považují i věcná práva, která jsou k nemovitostem zřízena.[[118]](#footnote-118) Na základě této definice není vyloučeno, aby byla zastavena např. služebnost, jež je zřízena k nemovitosti. Zákon ani soudní judikatura nám neposkytují žádné řešení, jakým způsobem by se mělo postupovat v případě zatížení služebnosti. Musíme dovozovat, že služebnost je sice nemovitou věcí, která se zapisuje do veřejného seznamu, ale pouze jako omezení vlastnického práva k nemovitosti, která evidenci ve veřejném seznamu podléhá. Služebnost sama o sobě nemůže být předmětem zápisu do katastru nemovitostí, jelikož se jedná o věcné právo k nemovitosti. Služebnost je pouze závadou na věci hmotné, která se samostatně do katastru nemovitostí nezapisuje. Z tohoto důvodu logicky dospějeme k závěru, že by zástavní právo ke služebnosti mělo podléhat zápisu do rejstříku zástav tak, aby bylo účinné pro třetí osoby. Z hlediska právní jistoty by pak bylo žádoucí ověřovat   
i skutečnost, zda v rejstříku zástav není zapsané zástavní právo ke konkrétní služebnosti.

**De lege ferenda 2:**

Přijetím NOZ a souvisejících předpisů nebyly vyřešeny problémy, které souvisejí s vedením rejstříku zástav. Rejstřík zástav totiž není přístupný on-line, jako je tomu u katastru nemovitostí, a je nezbytné vyhledat notáře k vytvoření výpisu nebo opisu z rejstříku zástav. Z tohoto pohledu by se jevilo jako velmi vhodné zajistit přístup do rejstříku zástav prostřednictvím internetové sítě tak, jak tomu je např. u katastru nemovitostí. To by ovšem nebyl největší problém. Problematická je skutečnost, že žádost směřuje k tomu, zda ke konkrétní věci není zapsané zástavní právo či zákaz zřízení zástavního práva. Dotyčná osoba získá pouze potvrzení, že určitá věc není v rejstříku zástav evidována. Z toho důvodu je nezbytné věc přesně specifikovat, aby nedošlo k chybnému výstupu. K chybě může dojít např. při určení věci hromadné jako souboru věcí, které se zpeněžují najednou, a souboru pohledávek, které se zpeněžují zvlášť jako samostatné věci. Při zadání chybných parametrů v hledání obdrží zájemce chybný výstup, na který se nemůže spolehnout. Argumentem pro tento technický postup je skutečnost, že do Rejstříku zástav není možné zapisovat věci přesně a individuálně určené jako v katastru nemovitostí. Na druhou stranu např. v quebecké právní úpravě, kterou se inspirovala úprava NOZ, je rejstřík zástav veden jako veřejný seznam, tedy není vyloučeno, aby rejstřík zástav takto fungoval. V naší právní úpravě zapisuje do rejstříku zástav v konkrétním případě pouze notář na základě veřejné listiny, tedy zástavní smlouvy ve formě veřejné listiny.

**De lege ferenda 3:**

Nová právní úprava nevyřešila problém, který se týká souběžného zápisu do rejstříku zástav a veřejného seznamu. Při zastavení závodu totiž může nastat situace, která není zákonem předpokládaná. Závod jako předmět zástavního práva se obligatorně zapisuje do rejstříku zástav, a to podle ust. § 1319 odst. 2 NOZ. Obchodním závodem se rozumí „organizovaný soubor jmění“, které lze považovat za věc hromadnou.[[119]](#footnote-119) Problém může vzniknout v situaci, kdy součástí závodu je věc podléhající evidenci ve veřejném seznamu, typicky tedy nemovitost podléhající zápisu do katastru nemovitostí. V praxi se tento problém často řešil tak, že se nejprve zřídilo zástavní právo k nemovitostem se zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí a následně došlo ke zřízení zástavního práva k závodu (dříve podniku). Podobný přístup bude nepochybně možné aplikovat i za současné právní úpravy, což vyplývá z ust. § 1348 NOZ.[[120]](#footnote-120) Z tohoto ustanovení plyne, že pokud bylo zřízeno zástavní právo k věci dříve než k samotnému závodu, bude zástavní právo zřízeno platně s tím, že bude mít výhodnější pořadí. Tento postup lze ovšem aplikovat pouze za situace, kdy dlužník bude k okamžiku zřízení zástavního práva vlastníkem zastavovaných věcí, které jsou součástí závodu. Vzhledem ke skutečnosti, že závod je věcí hromadnou a zástavní právo se vztahuje   
i na budoucí přírůstky, vzniká problém při zastavení věcí, které v budoucnu k závodu teprve přibydou. Dle ust. § 1347 NOZ věty druhé se zástavní právo vztahuje na každou jednotlivou věc, která k hromadné věci přibude, a zanikne ke každé jednotlivé věci, která se od hromadné věci odloučí. Pokud budeme vycházet z ust. § 980 a násl. NOZ, která vymezují veřejné seznamy, měli bychom dospět k závěru, že ke každé věci, které podléhá zápisu do veřejného seznamu a je součástí závodu, by se mělo zástavní právo při zastavení závodu zapsat také do veřejného seznamu. Ust. § 1316 NOZ nám stanoví, že zástavní právo k věci zapisované ve veřejném seznamu vzniká zápisem do tohoto seznamu. Toto ustanovení bychom pak měli považovat za ustanovení speciální ve vztahu k ust. § 1319 odst. 2 NOZ. Zákonná úprava by se v tomto ohledu mohla inspirovat slov. obč. z. a jeho ust. § 151f odst. 1, který přesně definuje podmínky, jenž musí být při zastavení závodu a věci podléhající evidenci ve veřejném seznamu splněny.[[121]](#footnote-121) Při zastavení věci, která podléhá zápisu do veřejného seznamu a zároveň je součástí závodu, musí být tato věc obligatorně zapsána i ve veřejném seznamu, což se jeví jako logická úprava, která by mohla být převzata i do našeho NOZ. Na druhou stranu nelze zcela vyloučit ani opačnou interpretaci, která by ovšem byla nevýhodná pro zástavního věřitele. Takové úprava by vycházela z toho, že ust. § 1319 odst. 2 NOZ je speciální k ust.   
§ 1316 NOZ, a proto zástavní právo k závodu včetně věcí podléhající zápisu do veřejného seznamu vzniká zápisem do rejstříku zástav. Samotná skutečnost, že zástavní právo u věci, která je součástí závodu, není zapsáno ve veřejném seznamu, neovlivní zástavní právo k závodu jako celku. Pak bychom museli aplikovat ust. § 984 odst. 1 NOZ věty první, kdy není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby   
k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Třetí osoby, které by nabyly věcná práva k těmto věcem, by měly zástavní právo ve výhodnějším pořadí než zástavní věřitel zastaveného závodu. Bylo by tedy na zástavním věřiteli, aby si ohlídal skutečnost, že zástavní právo bude zapsáno do veřejného seznamu ihned po jeho zřízení, neboť to je v jeho zájmu, ať už se zvolí ta či ona interpretační metoda.

**De lege ferenda 4:**

NOZ nadále vychází z principu, že věcná práva jsou provázána s knihovním právem, proto se každý musí dozvědět informace z veřejných seznamů. Věcného práva, které není zapsané ve veřejném seznamu, se nelze dovolávat vůči třetím osobám. Konkrétně zástavní právo k věcem obligatorně zapisovaným do veřejného seznamu vzniká okamžikem zápisu do takové seznamu. Věcná práva jsou typicky provázána s právem knihovním, z čehož vychází   
i NOZ. Potíž lze spatřovat v tom, že katastrální zákon není typickým knihovním právem, které by nám jednoznačně stanovilo, jak mají listiny vypadat, jak se zapisuje uvolněné zástavní právo apod. Katastrální zákon je v tomto ohledu velmi strohý a nedošlo k jeho přizpůsobení   
k NOZ. NOZ vychází z o.z.o., a proto přejímá určité principy, které se v něm objevují. Za účinnosti o.z.o. však existovala komplexní úprava knihovního práva, která ku příkladu obsahovala sbírku knihovních vzorců na zapsání např. práva přednosti, záměny zástavního práva apod. Tyto vzorce mohou být podkladem pro současné smlouvy, na základě kterých by měly být zapsány konkrétní údaje do veřejného seznamu. Za účinnosti o.z.o. se vycházelo ze zásady legality i přesto, že existovaly knihovní soudy a rozhodovali vzdělaní odborníci v daném oboru. V dnešní době vycházíme ze zásady materiální publicity, ovšem přezkum listin, na základě kterých dochází k zápisu údajů do veřejných seznamů, je spíše prací administrativní než soudní. Judikatura[[122]](#footnote-122) dovodila, že materiální publicita není absolutní   
a nelze vždy čerpat z dobré víry, např. v situaci, kdy by z protiprávního jednání mělo vzniknout právo.[[123]](#footnote-123) Jevilo by se tedy vhodné zamyslet se nad komplexní úpravou katastrálního zákona a vyhlášek, které by reagovali na úpravu NOZ a jeho nových právních institutů tím, že by se mimo jiné vytvořily vzorové listiny, na základě kterých by katastr zapisoval příslušné údaje.[[124]](#footnote-124)

## Zakázaná ujednání

V NOZ se nám mění pojetí zakázaných ujednání. Obč. z. obsahoval v ust. § 169 úpravu neplatných ujednání. NOZ sice na první pohled vychází ze stejné koncepce, nicméně výrazně mění podstatu těchto ujednání.

NOZ nově rozlišuje situace, které jsou zakázané, na dvě kategorie. První kategorie jsou zakázaná ujednání, která se vztahují k dluhu zajištěnému zástavním právem před i po splatnosti. Jedná se o ujednání, které by zakazovalo dlužníkovi nebo zástavci zástavu vyplatit. To souvisí se skutečností, že zástavní právo může dle ust. § 1377 odst. 1, písm. d) NOZ zaniknout bez zániku zajištěného dluhu v případě, že zástavce nebo zástavní dlužník složí zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci. Pokud by zástavní smlouva takové ujednání obsahovala, jednalo by se o ujednání neplatné bez ohledu na skutečnost, zda je dluh po splatnosti či nikoliv.[[125]](#footnote-125)

Do druhé kategorie zakázaných ujednání můžeme řadit taková ujednání, která jsou zakázaná pouze do doby, než zajištěný dluh nedospěje, tedy než se stane splatným. Pokud není zajištěný dluh splatný, není možné ujednat, že se zástavní věřitele nebude domáhat uspokojení ze zástavy[[126]](#footnote-126), neboť tím by byla popřena samotná podstata zástavního práva. Poté, co je dluh splatný, může dojít k situaci, kdy zástavní věřitel bude mít úhradu splatného dluhu zajištěnou jiným způsobem. Není tedy vyloučeno, aby se zástavní věřitel po splatnosti dluhu vzdal svého práva na uspokojení ze zástavy. Je otázkou, zda by obezřetný zástavní věřitel na takovou dohodu přistoupil, ovšem možnost jejího uzavření zákon připouští.

Před splatností dluhu je také zakázané ujednat, že by mohl věřitel brát ze zástavy plody a užitky.[[127]](#footnote-127) Je zajímavé, že NOZ se v tomto odchyluje od obč. z., který v ust.   
§ 162 odst. 2 výslovně umožňoval uzavřít dohodu o tom, že užívání zástavy a přírůstky ze zástavy náleží zástavnímu věřiteli. NOZ se vrací k principu, který obsahoval o.z.o. a který tuto dohodu neumožňoval ani po splatnosti dluhu. Důvod pro přijetí tohoto znění není ovšem zřejmý, neboť důvodová zpráva o něm mlčí. Lze předpokládat, že se jedná o kombinaci úpravy o.z.o. se starou právní úpravou, nelze však zcela jednoznačně dovodit důvod, proč by takové ujednání mělo být zakázáno pouze před splatností dluhu a dovoleno po jeho splatnosti. Po splatnosti dluhu se mění postavení stran a vzájemná práva a povinnosti, jelikož zástavní věřitel je oprávněn přistoupit k realizaci zástavního práva v případě nesplnění dluhu. Obecně lze konstatovat, že není důvod smluvním stranám bránit v dohodě, která bude projevem jejich vůle. Důvody takových dohod je nezbyté ponechat na praxi, zda budou skutečně využívány.[[128]](#footnote-128)

Nejpodstatnější změna v zakázaných ujednáních, oproti staré právní úpravě, je možnost ujednat prodej zástavy za libovolnou cenu a tzv. propadnou zástavu, což umožňuje ustanovení § 1315 odst. 2, písm. b) NOZ ve znění: *„Dokud zajištěný dluh nedospěje, zakazuje se ujednat, že věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat.“* Z tohoto ustanovení plyne, že před splatností dluhu je nemožné takovou dohodu uzavřít, nicméně nově zákon připouští takovou dohodu uzavřít poté, co dluh dospěje.

První ujednání, které z tohoto ustanovení plyne, je možnost ujednat, že věřitel zpeněží zástavu libovolným způsobem. Pro správné pochopení možnosti uvedené v tomto ustanovení je nezbytné správně vyložit slova „*věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem*“. Jak bude v podkapitole 3.8 podrobněji rozebráno, NOZ předpokládá realizaci zástavního práva především privátním prodejem zástavy, případně pak soudním prodejem zástavy či veřejnou dražbou. V kontextu s možností ujednat prodej zástavy za libovolnou cenu po splatnosti dluhu je pak evidentní, že o takový prodej se nejedná, pokud je mezi stranami dohodnut některý ze zákonných způsobů realizace zástavního práva. Jsou-li splněny podmínky pro privátní prodej zástavy podle ust. § 1359 odst. 1 NOZ, lze bezpochyby již v zástavní smlouvě, tedy před splatností dluhu, ujednat, jakým způsobem bude zástava zpeněžena. Bude-li ujednán jiný způsob, než který zákon předpokládá při realizaci zástavního práva, měl by být sjednán po splatnosti zajištěného dluhu. Není ovšem vyloučeno, aby byla předem specifikována cena, za kterou bude zástava prodána již před splatností dluhu, čímž by se vyhovělo požadavku, že zástava nemůže být prodána za cenu libovolnou.

Druhé ujednání, které je možné uzavřít na základě ust. § 1315 odst. 2, písm. b) NOZ, se týká tzv. propadné zástavy, tedy že věřitel si zástavu za libovolnou nebo předem určenou cenu ponechá. Propadná zástava byla v obč. z. výslovně zakázána z důvodu ochrany dlužníka, neboť při prodlení s plněním by zástava bez ohledu na její hodnotu a poměr k zajištěné pohledávce přešla do vlastnictví zástavního věřitele.[[129]](#footnote-129) NS v rozsudku sp. zn. 29 Odo 460/2002 ze dne 31. 8. 2004 dovodil, že: *„kupní smlouva, která byla uzavřena za účelem, aby pohledávka kupujícího zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví prodávajícího zástavního dlužníka k zástavě (tzv. propadná zástava), je neplatným právním úkonem podle § 39 občanského zákoníku.“[[130]](#footnote-130)* Dohoda o propadné zástavě byla upravena   
i o.z.o., když považoval dohodu za platnou, pokud byla uzavřena po splatnosti pohledávky.[[131]](#footnote-131) NOZ se tedy inspiroval úpravou o.z.o. a ujednání o propadné zástavě umožňuje po splatnosti dluhu. Je otázkou, zda ujednání může být obsaženo již v zástavní smlouvě v době, kdy dluh ještě není splatný s tím, že by se stanovila cena, za kterou by si mohl věřitel zástavu ponechat. Přitom je nezbyté přihlédnout k ust. § 1 odst. 2 NOZ, který umožňuje stranám sjednat si taková práva a povinnosti, která se odchylují od zákona a která neodporují dobrým mravům, veřejnému pořádku nebo právům týkající se postavení osob. Část odborné veřejnosti se ovšem přiklání k tomu, že ujednání o propadné zástavě musí být až v době, kdy je dluh splatný, jinak by se jednalo o ujednání neplatné.[[132]](#footnote-132) Shodný závěr je dovozen i v další odborné publikaci, když *„umožňuje-li občanský zákoník stranám sjednat si, že zástavní věřitel si zástavu ponechá za libovolnou cenu až v době po splatnosti zajištěného dluhu, nejedná se o ryzí propadnou zástavu (dohoda se uzavírá až v době dospělosti zajištěného dluhu a vlastnické právo k zástavě tak automaticky nepřešlo při prodlení s plněním dluhu na zástavního věřitele)“*.[[133]](#footnote-133) Ovšem a contrario, z dikce ust. § 1315 odst. 2, písm. b) NOZ vyplývá, že zástavní věřitel si může ponechat zástavu na základě dohody, jež vznikne před splatností dluhu, a to pokud bude ocenění zástavy nezávislé na libovůli zástavního věřitel. To lze zaručit např. dohodou o ocenění nezávislým znalcem ke dni, kdy by k převodu zástavy docházelo.   
I v případě, že ujednání mezi zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem bude splňovat požadavky ustanovení upravující zakázaná ujednání, je vždy nutné posoudit, zda nedochází tímto jednáním ke zkrácení práv třetích osob, které by se mohly dovolávat relativní neúčinnosti takového jednání podle ust. § 589 a násl. NOZ. Z hlediska požadavku platnosti takového ujednání je však vždy nezbytně nutné tato pravidla dodržovat.[[134]](#footnote-134)

NOZ dává smluvním stranám mnohem více volnosti než obč. z. Některá ujednání, která by se podle obč. z. považovala za neplatná, lze podle nové úpravy sjednat platně v souladu se zákonem. Jedním takovým příkladem může být omezení obč. z., které zakazovalo sjednat, aby zástavní dlužník nebo zástavce nemohl zástavu zastavit jinému věřiteli. NOZ tuto možnost (tzv. „negative pledge“) výslovně připouští v ustanovení § 1309 odst. 2, když tento zákaz má obligační účinky. Pokud se ovšem zákaz zatížení zapíše do rejstříku zástav či veřejného seznamu, má účinky erga omnes. Tuto možnost jistě přivítají úvěrové instituce, které budou moci zajistit, aby dlužník nezatěžoval zástavu dalšími zástavními právy ve prospěch dalších osob. Takto ujednaný zákaz musí být ovšem přiměřený, na určitou dobu a v zájmu ochrany práv některé smluvní strany.[[135]](#footnote-135) V praxi je velmi důležité, aby ujednání o zákazu zatížení v zástavní smlouvě splňovalo tyto zákonné požadavky. Pokud bude např. ve smlouvě uvedeno, že zástavní dlužník se zavazuje nezatížit zástavu po dobu trvání zástavního práva, nelze to považovat za určení doby, na kterou se zákaz zatížení zřizuje, a takové ujednání by bylo nutné považovat za neplatné, neboť odporuje požadavkům vyplývajících z ust. § 1309 odst. 2 a ust. § 1761 NOZ.[[136]](#footnote-136) Do rejstříku zástav pak ani není technicky možné zapsat zákaz řízení zástavního práva bez určení doby, na kterou je zřizován, což navazuje na shora uvedenou zákonnou úpravu a úvahu o tom, že doba musí být jednoznačně vymezena.

**De lege ferenda 1:**

Právní úprava propadné zástavy by měla být konkrétněji specifikována, jelikož za současného stavu bude na judikatuře, aby dotvořila podmínky sjednání platné propadné zástavy. NOZ sice chrání slabší stranu tím, že nelze sjednat propadnou zástavu před splatností dluhu, není ovšem zcela vyloučené sjednat propadnou zástavu ještě před splatností za shora uvedených podmínek.[[137]](#footnote-137) Poté, co se dluh stane splatným, by se již dlužník neměl považovat za slabší stranu, ba naopak, za slabší stranu je možné považovat zástavního věřitele, který nemá jistotu, že dojde k úhradě dluhu. Z uvedených skutečností plyne, že by bylo záhodno zvolit dikci zákona v tom smyslu, že propadná zástava sjednaná před splatností dluhu je zcela vyloučena, neboť by mohl být dlužník za určitých okolností nucen přistoupit na pro něj nevýhodné podmínky (např. způsob ocenění zástavy apod.). Na druhou stranu ze znění ust.   
§ 1315 odst. 3 NOZ vyplývá, že k ujednání o propadné zástavě se nepřihlíží za určitých okolností, ať již k němu došlo před dospělostí zajištěného dluhu, nebo i poté, co zajištěný dluh dospěl. Z výslovného znění tohoto ustanovení lze sice dovodit možnost ujednat propadnou zástavu i před splatností dluhu, ovšem není to zcela evidentní. Pokud je již propadná zástava ve smlouvě sjednána, lze zástavnímu věřiteli doporučit, aby sjednal případný eventuální způsob uspokojení ze zástavy (např. veřejnou dražbou), jelikož ujednání o propadné zástavě nemusí být vždy platné.

Při posuzování platnosti ujednání o propadné zástavě bude vždy nezbytné posuzovat takové ujednání podle zásad spravedlnosti (ust. § 3 odst. 3 NOZ) a poctivosti (ust. § 6 odst. 1 NOZ).[[138]](#footnote-138) Možnost sjednání propadné zástavy bylo za účinnosti obč. z. vyloučeno z důvodu ochrany zástavce a zástavního dlužníka tak, aby zástavní věřitel nemohl zneužít svého silnějšího postavení a aby se na základě toho nestal vlastníkem zástavy za nevýhodných podmínek. Proto by bylo vhodné propadnou zástavu omezit toliko na dobu, kdy se dluh stane splatným, aby mohl zástavce či zástavní věřitel rozumně rozhodnut, zda dluh zástavního věřitele tímto institutem uspokojit.

**De lege ferenda 2:**

Další nedostatek v úpravě zakázaných ujednání lze spatřovat v tom, že v ust. § 1315 odst. 3 NOZ je rozšířen zákaz sjednání propadné zástavy, který však není vymezen zcela jednoznačně. Pokud je zástavcem či zástavním dlužníkem spotřebitel či osoba, která je malým nebo středním podnikatelem, je ujednání o propadné zástavě vyloučeno. Problematická je ovšem legální definice malého či středního podnikatele, která v NOZ zcela absentuje. Mohli bychom sice vycházet ze zákona č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání, který v ust. § 2 definuje malého a středního podnikatele. Toto ustanovení ovšem odkazuje na kritéria stanovená předpisy Evropských společenství, ze kterých vyplývá, že do této kategorie spadají všichni podnikatelé, kteří mají roční obrat pod 50 milionů euro a kteří mají do 250 zaměstnanců. Do takové kategorie by se však dala zařadit většina podnikatelů, a proto je toto kritérium zcela bez významu. Pokud NOZ omezuje ujednání propadné zástavy s malým   
a středním podnikatelem, měl by zcela jasně definovat, kdo přesně do takové kategorie spadá, neboť za současné situace není toto omezení prakticky použitelné. Ještě vhodnější by se jevilo ponechat tuto definici na zvláštním předpisu, na který by NOZ odkazoval.

## Zástavní právo a postavení spotřebitele

Vedle zakázaných ujednání v zástavní smlouvě také musíme brát zřetel na ustanovení o závazcích ze smluv uzavíraných se spotřebitelem, která jsou upravena v ust. § 1810 a násl. NOZ, a to samozřejmě za situace, kdy bude zástavním dlužníkem spotřebitel a zástavním věřitelem podnikatel. Dle ust. § 1813 NOZ *„se má za to, že zakázaná jsou ujednání, která zakládají v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. To neplatí pro ujednání o předmětu plnění nebo ceně, pokud jsou spotřebiteli poskytnuty jasným a srozumitelným způsobem.“*[[139]](#footnote-139) Pokud by zástavní smlouva takové ujednání obsahovala, bylo by neplatným. Vždy je tedy nezbytné posuzovat nejen zakázaná ujednání týkající se zástavního práva, ale i skutečnost, zda se nejedná o spotřebitelský vztah, ve kterém nemohou být zkrácena spotřebitelova práva.

## Vznik na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci

NOZ na rozdíl od svého předchůdce nerozlišuje mezi vznikem zástavního práva rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví (dle nové terminologie rozhodnutí soudu o schválení dohody o rozdělení pozůstalosti) a rozhodnutím soudu či správního úřadu. Rozhodnutím soudu o schválení dohody o rozdělení pozůstalosti může být podle ust. § 1696 odst. 2 NOZ zřízeno věcné břemeno nebo zástavní či jiné věcné právo,   
i když o něm zůstavitel nepořídil.[[140]](#footnote-140) NOZ vychází z toho, že všechna tato rozhodnutí jsou rozhodnutí orgánu veřejné moci, a proto je sjednocuje v ust. § 1342. Dle obč. z. vzniklo zástavní právo již právní mocí úředního rozhodnutí, nově se posuzuje vznik zástavního práva ke dni vykonatelnosti rozhodnutí. Orgán veřejné moci má také prostor k tomu, aby rozhodl, že zástavní právo vznikne okamžikem pozdějším, což může být v některých případech praktické. Za účinnosti staré úpravy se zástavní právo pouze zaznamenávalo do veřejného seznamu, čili orgán, který ve věci rozhodl, zaslal na příslušný katastr nemovitostí listiny, na základě kterých se provedl záznam na příslušném listu vlastnictví. Katastrální zákon rozšiřuje situace, kdy se právo zapisuje vkladem, a naopak omezuje situace, kdy se zapisuje záznamem. Je důležité, že vklad může být zahájen pouze na návrh a orgán veřejné moci nemůže zahajovat vkladové řízení. Orgán by tedy měl pouze zasílat listiny na katastrální úřad a účastník pak bude nucen podat návrh na vklad zástavního práva podle zaslané listiny. S tím souvisí i skutečnost, že vkladové řízení je zpoplatněno a navrhovatel musí poplatek uhradit, což by orgán veřejné moci za něho neučinil. Vznik zástavního práva bude tedy ke dni vykonatelnosti rozhodnutí, nicméně zástavní právo ještě nemusí být zapsáno ve veřejném seznamu a nebude závazné erga omnes. To může mít vliv na nabytí zástavního práva v dobré víře v souladu s ust. § 1377 odst. 2 NOZ, kdy původní zástavní právo by v takovém případě zaniklo.

**De lege ferenda**:

Z uvedeného je evidentní, že vkladové řízení musí být zahájeno na návrh účastníka řízení. Za účinnosti obč. z. bylo při rozhodnutí orgánu veřejné moci zapisováno zástavní právo záznamem, což lze považovat za praktičtější přístup. Současná úprava klade větší důraz na účastníky vkladového řízení, aby si ohlídali zápis zástavního práva do veřejného seznamu. Proto by bylo vhodné vrátit se ke staré právní úpravě katastrálního zákona, která by v tomto ohledu bylo zcela vyhovující.

## Zvlášť upravené typy vzniku zástavního práva

NOZ vymezuje podmínky vzniku zástavního práva k jednotlivým věcem, které jsou určitým způsobem specifické a u kterých je potřeba speciální úpravy ve vztahu k obecným principům vzniku a podmínkám zástavního práva. Samostatně upraveno je zastavení podílu v korporaci, zastavení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru, zastavení účtu vlastníka zaknihovaných cenných papírů a zastavení pohledávky. V tomto oddílu jsou jednotlivé typy zástavního práva stručně popsány, a to zejména ve vztahu k tomu, v čem se odlišují od obecné úpravy.

## Zastavení podílu v korporaci

Jak již bylo uvedeno, NOZ pracuje s pojmem korporace, což se projevuje i v úpravě zástavního práva. Obch. z. upravoval zástavní právo pouze u společnosti s ručením omezeným v ust. § 117a. Zástavní právo v korporaci již tedy není omezeno pouze na společnost s ručením omezeným, ale je možné zastavit podíl i v jiných korporacích.

Základní podmínkou, která musí být splněna pro zastavení podílu v korporaci, je převoditelnost podílu. Je-li podíl převoditelný, je možné jej zastavit, pokud to ovšem společenská smlouva nevylučuje. Zástavní právo k podílu v korporaci vzniká konstitutivně, tedy nevzniká přímo uzavřenou smlouvou, nýbrž až zápisem do veřejného rejstříku, ve kterém je korporace zapsána. U obchodních korporací se bude jednat o obchodní rejstřík, u spolků pak o spolkový rejstřík. Není vyloučeno, aby byl jeden podíl v korporaci zatížen více zástavními právy. Pro korporaci je omezující skutečnost, že nesmí přijmout do zástavy svůj vlastní podíl, tedy je ze zákona vyloučena možnost korporace být zástavním věřitelem podílu společníka ve vlastní korporaci.[[141]](#footnote-141)

Pro zastavení podílu v korporaci musí být splněny stejné podmínky jako pro převod podílu, není-li ve společenské smlouvě stanoveno jinak (podmínkou může být např. souhlas valné hromady, souhlas valné hromady ve formě notářského zápisu, uzavření smlouvy ve formě notářského zápisu apod.). Dle ust. § 48 odst. 1, písm. f) z. o veřejných rejstřících se do obchodního rejstříku zapíše také zástavní právo k podílu v korporaci, ledaže je představován cenným papírem nebo nesplacenou akcií. Z toho je patrné, že u akciových společností nebude zástavní právo do obchodního rejstříku zapisováno, neboť podíl je představován cenným papírem. U jednočlenných společností vycházíme z ust. § 14 ZOK ve znění: *„Stane-li se společnost jednočlennou společností, k ujednáním společenské smlouvy, která zakazují nebo omezují převoditelnost nebo zastavení nebo možnost přechodu podílu, se po dobu, kdy je jednočlennou společností, nepřihlíží.“* U jednočlenné společnosti je tedy podíl neomezeně převoditelný, tedy i zastavitelný.[[142]](#footnote-142)

**De lege ferenda 1**:

Zastavení podílu v korporaci podléhá zápisu do veřejného rejstříku. Dle ust. § 11 odst. 1 z. o veřejných rejstřících může návrh na zápis (v tomto případě zástavního práva podílu v korporaci) podat pouze osoba uvedená v zákoně, tedy korporace, neboť ta podává návrh na zápis údajů, které se jí týkají. Je nezbytné dovodit, že se jedná o změnu údajů v obchodním rejstříku a toto řízení podléhá poplatkové povinnosti, která dopadá na společnost. Takové řešení není příliš šťastné a praktické. Zákon by měl na tuto situaci pamatovat a umožnit podat návrh přímo účastníkům zástavní smlouvy. Tato možnost existuje již nyní v ust. § 11 odst. 3 z. o veřejných rejstřících, kdy subsidiárně může podat návrh osoba, která má na věci právní zájem a doloží návrh příslušnými listinami. V takovém případě by se osoba s doloženým právním zájmem mohla domáhat úhrady nákladů na korporaci, která nesplnila svoji povinnost. I přes tuto možnost by mělo být výslovně umožněno podat návrh osobě, která je účastníkem smlouvy, bez ohledu na nečinnost korporace. V souvislosti s touto úpravou se jeví téměř nelogickým požadavek uvedený v ust. § 1322 odst. 2 NOZ, který stanoví povinnost zástavce či zástavního věřitele oznámit korporaci vznik zástavního práva bez zbytečného odkladu. Jak již bylo uvedeno, vznik zástavního práva je konstitutivní a toto ustanovení se jeví jako zcela nadbytečné.

**De lege ferenda 2**:

Vhodnou by se také jevila úprava shora uvedeného ust. § 14 z. o obchodních korporacích, ze kterého vyplývá, že se k ujednání společenské smlouvy vylučující či omezují převoditelnost nebo zastavení podílu nepřihlíží. Ust. § 208 odst. 1 ZOK pak stanoví, že neurčí-li společenská smlouva jinak, může společník převést podíl na osobu, která není společníkem, jen se souhlasem valné hromady, což je omezení, které nám vyplývá přímo ze zákona. Úmysl zákonodárce zcela jistě byl, aby v případě jednočlenné společnosti nebylo nutné udělovat ryze formální souhlas s převodem či zastavením podílu, jelikož ta samá osoba, která uděluje souhlas, by poté uzavírala příslušnou smlouvu. Do ust. § 14 ZOK by tedy bylo zcela jistě vhodné vložit, že se nepřihlíží nejen k ujednání společenské smlouvy, ale   
i k zákonným omezením tak, aby se znění uvedlo do souladu s ust. § 208 odst. 1 ZOK.

* + - 1. Zastavení cenného papíru nebo zaknihovaného cennéhopapíru   
         a zastavení účtu vlastníka zaknihovaných cenných papírů

Právní úprava zástavního práva k cenným papírům vycházela ze zvláštního   
z. o cenných papírech a obč. z. se užil subsidiárně. NOZ při dělení cenných papírů vychází ze zrušeného z. o cenných papírech a jeho ust. § 3 odst. 1. Na toto dělení navazuje NOZ v ust.   
§ 518, které předpokládá formu cenného papíru na doručitele, na řad či na jméno.[[143]](#footnote-143)

Úprava cenných papírů v NOZ vychází z úpravy z. o cenných papírech s tím, že listinné cenné papíry v zákoně o cenných papírech jsou předlohou pro úpravu cenných papírů obecně a zaknihované cenné papíry v zákoně o cenných papírech samozřejmě pro zaknihované cenné papíry dle NOZ. Výraznou změnou je možnost zřídit více zástavních práv k jednomu cennému papíru s určením pořadí, což lze dovodit ze skutečnosti, že to není jako za staré úpravy výslovně zakázáno.[[144]](#footnote-144) Dle nové úpravy může zástavní právo k cennému papíru (dle staré úpravy k listinnému cennému papíru) vzniknout také zápisem do rejstříku zástav, což nebylo možné. NOZ také výslovně stanovuje, že výměna ani přeměna cenného papíru nemá vliv na jeho trvání a rozsah.[[145]](#footnote-145)

U cenného papíru je speciálně upraven vznik zástavního práva, přičemž vzniká dnem odevzdání zástavnímu věřiteli, případně třetí osobě, která jej bude opatrovat. U cenného papíru na řad je povinnou náležitostí doložka „k zastavení“ s označením zástavního věřitele. K zaknihovanému cennému papíru vzniká zástavní právo zápisem na účet vlastníka v příslušné evidenci. K účtu zaknihovaných cenných papírů vzniká zástavní právo zápisem   
u tohoto účtu v příslušné evidenci. Strany si mohou dojednat, že zástavní právo vznikne zápisem do rejstříku zástav, v takovém případě musí být zástava odevzdána osobě, která zápis provede, a to po dobu trvání zástavního práva.[[146]](#footnote-146)

## Zastavení pohledávky

Stará právní úprava byla ve vztahu k zástavnímu právu k pohledávce dosti roztříštěná a nedostatečná. NOZ upravuje komplexně zastavení pohledávky v ust. § 1335-1340, přičemž ust. § 1335 je kogentní a ostatní jsou dispozitivní. NOZ odstraňuje pochybnosti staré právní úpravy a výslovně uvádí, že lze zastavit pouze takovou pohledávku, kterou lze postoupit jinému. NOZ současně zužuje pravidla o nemožnosti postoupení pohledávek, kdy např. nebyla převzata úprava, na základě které nebylo možné postoupit pohledávku, jež nemohla být postižena výkonem rozhodnutí.[[147]](#footnote-147)

Doba vzniku zástavního práva k pohledávce není vázaná uzavřením smlouvy, nýbrž až její účinností. Pokud si strany ujednají, že zástavní právo vznikne až zápisem do rejstříku zástav, předchozí pravidlo se samozřejmě nepoužije.[[148]](#footnote-148) Je-li zástavou pohledávka, kterou má zástavní dlužník vůči zástavnímu věřiteli, nezanikají dluh ani pohledávka splynutím osoby věřitele a dlužníka. Další výrazná novinka je u zástavního práva k účtu, přičemž zástavní věřitel může přikázat tomu, kdo účet vede, aby mu byl vyplacen zůstatek ve výši zajištěného dluhu. Podmínkou je samozřejmě doložení zástavního práva, splatnosti a výše dluhu.[[149]](#footnote-149)

## Rozsah zástavního práva

Pod rozsahem zástavního práva si můžeme představit vše, na co se zástavní právo vztahuje. Rozsah zástavního práva v NOZ vychází v ust. § 1346 odst. 1 ze stejného principu jako v obč. z. Je třeba ovšem věnovat pozornost skutečnosti, že věta první[[150]](#footnote-150) je konstruována dispozitivně, a to s ohledem na skutečnost, že ust. § 510 odst. 2 NOZ vytváří vyvratitelnou právní domněnku, že právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci se týkají   
i jejího příslušenství. Není tedy vyloučeno, aby se strany ve smlouvě dohodly odlišně, a to tak, že příslušenství zajišťované věci hlavní ze zástavního práva vyloučí. Je vhodné upozornit i na možnost předpokládanou v ust. § 508 odst. 1 NOZ, tedy vyloučit stroj jako součást nemovité věci, pokud je o tom zapsána výhrada ve veřejném seznamu. Tato možnost může být v praxi výhodná pro osoby financující stroje, které jsou součástí nemovité věci při jejím současném zatížení zástavním právem.[[151]](#footnote-151)

Z toho plyne, že pokud není mezi stranami ujednáno jinak, platí, že zástavní právo se vztahuje na zástavu, její přírůstek a příslušenství. Zástavní právo se vztahuje i na ty části příslušenství, které k věci přistoupí až po vzniku zástavního práva. Zástavní právo se naopak nevztahuje na ty části příslušenství, které přestanou být příslušenstvím zástavy.[[152]](#footnote-152)

Ust. § 1346 odst. 2 NOZ je novinkou v nové právní úpravě, když stanoví, že je-li zastavena pohledávka, náleží zástavnímu věřiteli i každé právo, které pohledávku zajišťuje. Pokud by došlo k situaci, že by zastavenou pohledávku zajišťovalo další zástavní právo, použijí se ust. § 1390 a násl. o podzástavním právu. Je-li ovšem zastavená pohledávka zajištěna odlišnými zajišťovacími instrumenty (např. ručení, zajišťovací převod práva či bankovní záruka), postupuje se podle tohoto druhého odstavce, ze kterého plyne, že zástavní věřitel je oprávněn vykonávat i práva ze zajišťovacích instrumentů. To vše za podmínky, že se dluh stane splatným. Toto ustanovení zvyšuje míru zajištění zástavního věřitele a lze ho proto hodnotit kladně.[[153]](#footnote-153)

Podstatnou novinkou, která boří dosavadní soudní praxi, je stanovení rozsahu zástavního práva k věci hromadné. V praxi jsme se mohli setkat se zřízením zástavního práva pouze ke dvěma věcem hromadným, a to obchodnímu závodu a skladovým zásobám. Obč. z. sice umožňoval zastavit věc hromadnou, ovšem nestanovil další pravidla, která se dotvářela až soudní praxí.[[154]](#footnote-154) Z judikatury bylo možné dovodit, že věc hromadná se v průběhu času mění, ovšem zástavní právo se vztahuje pouze na zatíženou věc. Nová právní úprava nám přesně vymezuje, že každá jednotlivá věc, která tvoří věc hromadnou, je zatížena zástavním právem. Jedná se o tzv. „plovoucí zástavu“, kdy věc hromadná se v průběhu času mění, respektive mění se obsah tím, jak věci přibývají nebo ubývají. Klasickým příkladem jsou pak právě skladové zásoby nebo obchodní závod. Tyto věci jsou zástavou vždy ve stavu   
a rozsahu, ve kterém se právě nacházejí.[[155]](#footnote-155) Věci, které za trvání zástavního práva k hromadné věci přibudou, budou bez dalšího zatíženy zástavním právem. Naopak na věci, které se od věci hromadné oddělí, se zástavní právo vztahovat nebude. Pokud dojde během trvání zástavního práva k věci hromadné k ujednání, že se zřizuje zástavní právo k věci jednotlivě určené, která tvoří věc hromadnou, je výslovně stanoveno, že takové zástavní právo ani nevznikne.[[156]](#footnote-156)

Je důležité uvědomit si, že uvedená elasticita zástavního práva se vztahuje pouze na věc hromadnou a nelze ji aplikovat obecně na jakékoliv zástavní právo. Bude-li např. zřízeno zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu a spoluvlastník se po zřízení zástavního práva stane výlučným vlastníkem věci, nebude se zástavní právo vztahovat na celou věc, nýbrž pouze na podíl, na který bylo zřízeno.[[157]](#footnote-157) Institut „plovoucí zástavy“ je jistě vítaný, což lze potvrdit ze zkušeností z mnoha světových právních úprav, kde plovoucí zástava bezproblémově funguje.[[158]](#footnote-158) Pro zástavního věřitele je také výhodná možnost získat pojistné plnění, jež se váže k zástavě, což dle současné právní úpravy není možné.

NOZ pamatuje i na situaci, kdy dojde ke změně podstaty zástavy. Dojde-li k přeměně zástavy na novou věc (např. zpracováním kamene vznikne socha), je nová věc zatížena zástavním právem. Dojde-li ke smísení nebo zpracování věci zastavené s věcí, která není zatížena zástavním právem, je zástavní věřitel oprávněn požadovat, aby se na náklady zástavního dlužníka věc navrátila do původního stavu. Není-li takový postup reálně možný nebo je neúčelný, přejde zástavní právo na věc novou, ovšem pouze do hodnoty zástavy v době spojení[[159]](#footnote-159) Dále může dojít ke spojení dvou věcí zatížených zástavním právem. V takovém případě se na tyto věci hledí tak, jako by ke spojení vůbec nedošlo, vyjma situace, kdy by zástavní práva zajišťovala stejný dluh. Také může dojít k rozdělení zastavené věci, přičemž v takovém případě zatěžuje zástavní právo všechny nové věci vzniklé tímto způsobem.[[160]](#footnote-160)

**De lege ferenda**:

NOZ definuje věc hromadnou v ust. § 501 a obchodní závod v ust. § 502. Z definičních ustanovení o věci není ovšem zřejmé, zda můžeme obchodní závod považovat za věc hromadnou. Ust. § 1319 odst. 2 NOZ rozlišuje mezi věcí hromadnou a obchodním závodem přímo v textu zákona a na první pohled by se mohlo zdát, že obchodní závod za věc hromadnou považovat nemůžeme.[[161]](#footnote-161) NOZ ovšem v jiném ust. § 1314 odst. 2, písm. a) výslovně stanoví: „*Zástavní smlouva vyžaduje formu veřejné listiny, je-li zástavou závod nebo jiná věc hromadná*.“ Z dikce tohoto zákonného ustanovení lze naopak dovodit, že závod se za věc hromadnou považuje. Pokud bychom ale došli k výkladu, že závod není věcí hromadnou, nemohli bychom na něj použít ani ust. § 1346 – 1348 NOZ, která upravují rozsah zástavního práva při zastavení věci hromadné. Závod je ovšem společně se skladovými zásobami jediným prakticky využitelným předmětem zástavního práva a taková interpretace by byla zcela neúnosná.[[162]](#footnote-162) Bylo by však vhodné již v definičních ustanoveních o věci výslovně zakotvit, že obchodní závod se považuje za věc hromadnou, aby nevznikaly interpretační problémy, případně by bylo nutné u ustanovení vztahujících se na věc hromadnou výslovně v textu zákona počítat i s obchodním závodem. Skutečnost, že tomu tak v zákoně není, nahrává spíše tomu, že úmyslem zákonodárce bylo obchodní závod za věc hromadnou považovat.

## Práva a povinnosti ze zástavního práva

## Práva a povinnosti zástavního věřitele

NOZ nikterak zásadně nemění práva a povinnosti zástavního věřitele oproti obč. z. Zástavní věřitel má nadále právo po dobu trvání zástavního práva ponechat zástavu u sebe, přičemž je povinen pečovat o ni jako řádný hospodář. Zástavní věřitel má v takovém případě nárok na účelně vynaložené náklady, které v souvislosti s tím vynaložil. Náhradu nákladů uplatňuje zástavní věřitel vůči zástavci, nikoliv vůči zástavnímu věřiteli, jak tomu bylo za účinnosti staré právní úpravy.

Užívání zástavy zástavním věřitelem je možné pouze za situace, kdy je mu to zástavním dlužníkem, případně zástavcem, dovoleno, a to způsobem, který je neškodný. Pokud není ujednáno jinak, použije se prospěch získaný užíváním zástavy na úhradu nákladů, které zástavnímu věřiteli v souvislosti s držbou zástavy a péčí řádného hospodáře vzniknou. Není vyloučeno, že v konkrétním případě si smluvní strany ujednají způsob odlišný, když prospěch může být použit např. na úhradu zajištěného dluhu či příslušenství.[[163]](#footnote-163)

Na rozdíl od obč. z. neupravuje NOZ explicitně odpovědnost za škodu zástavního věřitele v případě, že dojde k poškození, ztrátě či zničení zástavy během doby, kdy má zástavní věřitel zástavu u sebe. NOZ ponechává odpovědnost za škody v rovině obecné, tedy dle ust. § 2910 a násl., o které by se případný nárok zástavního věřitele opíral.

V zástavní smlouvě může být mezi stranami ujednáno, že zástava bude předána do úschovy třetí osobě. Třetí osoba není, na rozdíl od zástavního věřitele, oprávněna zástavu užívat a není ani oprávněna odevzdat zástavu jiné osobě. Vzhledem ke skutečnosti, že NOZ je předpisem vesměs dispozitivním, lze se od tohoto ustanovení zcela jistě v zástavní smlouvě odchýlit tak, aby třetí osoba mohla věc užívat a prospěch ku příkladu započítat na úhradu nákladů spojených s úschovou. Pokud ovšem strany takovou možnost neujednají a třetí osoba by tuto povinnost porušila, odpovídala by podle ust. § 2904 NOZ za škodu způsobenou náhodou.[[164]](#footnote-164)

Velmi podstatnou novinku přináší NOZ v ust. § 1354, ve kterém umožňuje zástavnímu věřiteli uspokojit se z pojistného plnění. Dosavadní právní úprava tuto možnost neobsahovala a zástavní věřitel tak mohl být pouze uveden v pojistné smlouvě jako pojištěná osoba. V takovém případě měl zástavní věřitel nárok na pojistné plnění, ovšem znamenalo to podstatnou komplikaci při zřizování zástavního práva. Plnění z pojištění lze považovat za zvláštní způsob realizace zástavního práva pro případ, že nastane pojistná událost. Zástavní věřitel by měl pojišťovně včas oznámit, že na zástavě vázne zástavní právo tak, aby mohl být jeho nárok uspokojen. Nebude-li pohledávka ze strany dlužníka řádně splněna, bude mít zástavní věřitel nárok na pojistné plnění do výše pohledávky včetně příslušenství   
a případných nákladů, přičemž přebytek vydá dlužníkovi.[[165]](#footnote-165) Obč. z. tuto záležitost upravoval pouze z části v ust. § 811, a to pouze ve znění do 31. 12. 2004, neboť na základě tohoto ustanovení bylo možné vyplatit pojistné plnění pojistníkovi pouze se souhlasem zástavního věřitele. Nesouhlasil-li zástavní věřitel s výplatou, byl pojistitel povinen uložit pojistné plnění do soudní úschovy, ovšem další postup nebyl upraven. Po přijetí zákona č. 37/2004, o pojistné smlouvě, nebylo toto ustanovení z obč. z. převzato a vrací se nám až v NOZ v komplexnější úpravě.[[166]](#footnote-166)

## Práva a povinnosti zástavního dlužníka

Základní a nejdůležitější povinnost zástavního dlužníka je vymezena v ust. § 1353 NOZ, které zástavnímu věřiteli přikazuje chovat se tak, aby se hodnota zástavy nezhoršovala na úkor zástavního věřitele. Zástavní dlužník tedy nesmí jednat tak, aby zástava ztrácela na hodnotě, čímž by logicky poškozoval zástavního věřitele. Je nepochybné, že tuto povinnost je možné aplikovat pouze na věci, které má zástavní dlužník u sebe či na věci nemovité. Pokud je věc předána zástavci či třetí osobě, toto ustanovení neaplikujeme.[[167]](#footnote-167)

Obč. z. vycházel z toho, že pokud klesne hodnota zástavy, je zástavní dlužník povinen doplnit její hodnotu po výzvě zástavního věřitele. NOZ v ust. § 1353 ukládá zástavnímu dlužníkovi povinnost doplnit hodnotu zástavy bez ohledu na výzvu, pokud se její hodnota činem zástavního dlužníka sníží či se stane nedostatečnou.

**De lege ferenda**:

Bylo již uvedeno, že na zástavní právo je nezbytné aplikovat i obecná ustanovení týkající se zajištění závazků v ust. § 2012 a násl. NOZ. Je tedy otázkou, zda je ust. § 1353 [[168]](#footnote-168) NOZ speciální ve vztahu k ust. § 2017 [[169]](#footnote-169), přičemž vyřešení této otázky může mít zásadní vliv na kvalitu zajištění zástavního věřitel. Zatímco ust. § 1353 NOZ hovoří pouze o nutnosti doplnit hodnotu zástavy, pokud dojde ke zhoršení zástavy činem zástavního dlužníka, ust.   
§ 2017 NOZ je formulováno v rovině objektivní bez ohledu na působení zástavní dlužníka, což by bylo pro zástavního věřitele výhodnější. Ust. § 2017 NOZ také hovoří o tom, že pokud nedojde k doplnění zajištění, stává se část nezajištěné pohledávky splatnou. Z toho pohledu by se jevilo jako vhodné buď převzít úpravu ust. § 2017 NOZ a aplikovat ji v terminologii zástavního práva namísto ust. § 1353 NOZ, nebo ust. § 1353 vynechat s tím, že tato úprava by se řídila subsidiárně ust. § 2017 NOZ. Pokud k této zákonné změně nedojde, lze pouze doporučit zástavnímu věřiteli uvést do zástavní smlouvy obecnou úpravu převzatou z ust.   
§ 2017 NOZ, která se jeví býti výhodnější.

## Výkon zástavního práva

## Způsoby zpeněžení zástavy podle obč. z.

Ust. § 165a obč. z. připouštělo pouze dva způsoby, kterými bylo možné zpeněžit zástavu. Prvním způsobem byla veřejná dražba, druhým pak soudní prodej zástavy. Zvláštní předpis ovšem mohl stanovit speciální způsob zpeněžení zástavy ve vztahu ke konkrétnímu předmětu zástavy. Jednalo se např. o ustanovení § 44 dnes již neúčinného z. o cenných papírech, který byl ve znění: *„Není-li pohledávka zajištěná zástavním právem k cennému papíru řádně a včas splněna, je zástavní věřitel oprávněn zastavený cenný papír prodat prostřednictvím obchodníka s cennými papíry, popřípadě uplatnit právo na plnění ze zastaveného cenného papíru podle § 43 odst. 5. O zamýšleném prodeji je zástavní věřitel povinen předem informovat zástavce.“* V tomto případě se jednalo o zvláštní způsob realizace zástavního práva, který se neřídil obč. z. Až na výjimky probíhal výkon zástavního práva zpravidla na návrh zástavního věřitele. Částka, která z prodeje zástavy zbyla, připadla zástavnímu dlužníkovi.

Pokud byl zástavní dlužník zároveň obligačním dlužníkem, mohl zástavní věřitel zvolit alternativní způsob zpeněžení zástavy, který ovšem nebyl výkonem zástavního práva v pravém slova smyslu. Jednalo se o možnost zástavního věřitele podat žalobu na zaplacení pohledávky vůči dlužníkovi s tím, že zástavní věřitel navrhl zpeněžení zástavy. Tuto formu úhrady pohledávky můžeme považovat za výkon práva zástavního věřitele na splnění pohledávky. Pokud byl ovšem obligační dlužník od zástavního dlužníka odlišný, bylo nutné postupovat výkonem zástavního práva podle ust. § 165a obč. z.

## Výkon zástavního práva při více věřitelích

Stará právní úprava realizace zástavního práva při více zástavách   
se omezovala pouze na ust. § 165 odst. 2 obč. z., které obecně stanovilo, že pořadí uspokojení ze zástavy se řídí dobou vzniku zástavního práva. Zástavní právo, které vzniklo k zástavě jako první, má při uspokojení ze zástavy přednost před pozdějšími.

NOZ věnuje výkonu zástavního práva pří více zástavních věřitelích samostatný pododdíl a podrobně definuje podmínky jeho realizace. Rozhodným okamžikem pro určení pořadí zástavního práva je opět doba jeho vzniku. Nově je ovšem upravena doba vzniku zástavního práva v případě, že podléhá zápisu do veřejného seznamu. Za dobu vzniku takového práva se považuje den podání návrhu zápisu do veřejného seznamu. Shodně je tomu i v případě budoucího zástavního práva, u kterého se za vznik považuje uzavření zástavní smlouvy či podání návrhu na zápis do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav. Velmi důležitou novinkou je také stanovení pořadí uspokojení ze zástavy, kterou je movitá věc. Pokud je movitá věc předmětem více zástavních práv, přednostně se uspokojí zástavní věřitelé těch zástavních práv, které jsou zapsány ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav. Také je stanoveno přednostní uspokojení zástavního práva vzniklého odevzdáním zástavnímu věřiteli či třetí osobě před zástavním právem vzniklým označením věci znamením.[[170]](#footnote-170) NOZ tedy chrání prioritně zástavní práva, jež podléhají registraci, a nepřímo je tím upřednostňuje před neregistrovanými. NOZ vedle toho připouští odchýlení od pořadí, jež sám stanovuje. Taková změna pořadí podléhá zápisu do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav a návrh podávají společně zástavní věřitelé, kteří si pořadí ujednali. Ujednání o pořadí zástavního práva však nemá účinky vůči zástavním věřitelům, kteří k němu nepřistoupili.[[171]](#footnote-171)

S výkonem zástavního práva při více věřitelích je spojena povinnost zástavního věřitele oznámit ostatním zástavním věřitelům, kteří mají před ním přednostní právo na uspokojení ze zástavy, že započne s výkonem zástavního práva. Přednostní zástavní věřitelé mají od oznámení třicet dnů k tomu, aby oznámili, že sami započnou s výkonem zástavního práva. Pokud dojde k takovému oznámení, má právo uspokojit se ze zástavy přednostní zástavní věřitel. To ovšem neplatí v případě, že ve lhůtě třiceti dnů nenastane reakce přednostního zástavního věřitele na oznámení, nebo v případě, že přednostní zástavní věřitel oznámil započetí, avšak bez zbytečného odkladu nekonal.[[172]](#footnote-172)

Dojde-li k prodeji zástavy a uspokojení zástavního věřitele, uloží se přebytek z prodeje do soudní úschovy, není-li dohodnuto s ostatními zástavními věřiteli jinak. Další zástavní věřitelé se uspokojí z výtěžku, který je v soudní úschově podle pořadí jejich zástavních práv   
a případný přebytek zůstane zástavnímu dlužníkovi. Při výkonu zástavního práva prioritním zástavním věřitelem přechází na nabyvatele zástava, která není nadále zatížená dalšími zástavními právy. Pokud dojde k výkonu zástavního práva jiným než přednostním zástavním věřitelem, přechází na nabyvatele zástava s podmínkou, že zástavní práva, která jsou v pořadí před ním, na zástavě váznou i nadále, o čemž musí být přednostní věřitelé informováni. Pokud zástavní právo vzniklo zápisem do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav, zajistí zástavní věřitel zápis změn v příslušném veřejném seznamu či rejstříku zástav.[[173]](#footnote-173)

## Nové způsoby zpeněžení zástavy dle NOZ

Výkon zástavního práva doznal obdobně jako jiná ustanovení výrazných změn, které lze považovat za změny ryze pozitivní. Realizace zástavního práva za účinnosti obč. z. byla omezena toliko na dva možné způsoby, které byly zákonem taxativně vymezeny. Jednalo se   
o zpeněžení zástavy v nedobrovolné veřejné dražbě a soudní prodej zástavy. Oba způsoby byly formou úředního řízení. Vedle těchto dvou způsobů existoval ještě zvláštní typ v rámci insolvenčního řízení, kterým byl, a stále je, prodej mimo veřejnou dražbu.

NOZ se inspiruje v moderních právních úpravách, např. ve slov. obč. z., který se neomezuje pouze na tyto dva způsoby prodeje zástavy.[[174]](#footnote-174) NOZ upravuje způsoby a podmínky realizace zástavního práva v ust. § 1359 a násl. Výkon zástavního práva je v zásadě formou zpeněžení zástavy, avšak není vyloučeno, aby byl výkon zástavního práva na základě dohody stran realizován formou převodu vlastnického práva na zástavního věřitele, což samozřejmě souvisí s ustanoveními, jež upravují zakázaná ujednání.[[175]](#footnote-175) Na rozdíl od obč. z., NOZ primárně stanoví, že zástavní právo se realizuje způsobem, který si zástavní věřitel písemně dohodl se zástavním dlužníkem v zástavní smlouvě. Při takovém ujednání je potřeba respektovat zakázaná ujednání.[[176]](#footnote-176) Pokud je dluh splatný, což je základní podmínka pro výkon zástavního práva, realizuje se právě způsobem, jež si smluvní strany sjednaly. Tento nový princip byl zcela jistě přijat z důvodu podpory větší smluvní volnosti stran tak, aby bylo zástavní právo co nejjednodušeji přizpůsobitelné pro konkrétní subjekty. Ujednání v zástavní smlouvě o způsobu realizace zástavního práva nezavazuje pouze zástavního věřitele, nýbrž   
i jeho právního nástupce, který musí být o této skutečnosti zástavním dlužníkem informován v případě, že dochází k převodu práva.[[177]](#footnote-177) NOZ upravuje podmínky, které je nutné dodržet při prodeji zástavy mimo veřejnou dražbu, tzn. způsobem sjednaným mezi zástavním věřitelem   
a zástavním dlužníkem. Zástavní věřitel je *„povinen postupovat při prodeji s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavního dlužníka tak, aby zástavu prodal za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase.“[[178]](#footnote-178)* Zástavní věřitel může kdykoliv během výkonu zástavního práva, jež bylo sjednáno mezi stranami, změnit způsob realizace, přičemž může zástavu zpeněžit ve veřejné dražbě nebo podle jiného zákona. Změna realizace musí být včas a písemně oznámena zástavnímu dlužníkovi. [[179]](#footnote-179)

Subsidiárně je pak stanoveno, že zástavní právo lze realizovat formou veřejné dražby nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona, což odpovídá staré právní úpravě. Ust. § 1359 NOZ pamatuje i na cenné papíry, jež jsou obchodovatelné na evropském regulovaném trhu, přičemž ty se prodají nejméně za cenu určenou evropským regulovaným trhem. V obou případech má zástavní věřitel právo na náhradu nákladů, které byly vynaloženy při výkonu zástavního práva.

Úkony, které musí zástavní věřitel provést k tomu, aby se pohledávka stala dospělou, musí být učiněny nejen vůči osobnímu dlužníkovi, nýbrž i proti zástavnímu dlužníkovi. Nově je upravena povinnost zástavního věřitele písemně oznámit zástavnímu dlužníkovi započetí výkonu zástavního práva. V tomto oznámení musí být uvedeno, jakým způsobem se hodlá zástavní věřitel ze zástavy uspokojit. Pokud je zástavní právo zapsáno ve veřejném seznamu či rejstříku zástav, je na zástavním věřiteli, aby zajistil zapsání započetí výkonu zástavního práva v tomto seznamu či rejstříku zástav. Po oznámení nesmí zástavní dlužník bez souhlasu zástavního věřitele činit úkony, které by vedly ke zcizení zástavy. Od doby oznámení či uveřejnění ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav počíná běžet třiceti denní lhůta, po které může zástavní věřitel přistoupit k realizaci zástavního práva. Strany si nemohou ujednat lhůtu kratší a musí vždy dodržet tuto lhůtu stanovenou zákonem.[[180]](#footnote-180) Oznámení o realizaci musí obsahovat také označení způsobu výkonu. Zájemce o věc či dražebník mají právo vyžádat si od zástavního věřitele potvrzení o oznámení výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi. Zástavní dlužník je povinen strpět řádný výkon zástavního práva a poskytnout zástavnímu věřiteli součinnost, např. má povinnost předat zástavnímu věřiteli listiny, jež se váží k zástavě. Výtěžek ze zpeněžení zástavy slouží k úhradě pohledávky včetně příslušenství a nákladů, na které má zástavní věřitel nárok. Pokud byl zajištěn nepeněžitý dluh, náleží zástavnímu věřiteli plnění ve výši obvyklé ceny pohledávky ke dni vzniku zástavního práva. Po zpeněžení zástavy podá zástavní věřitel bez zbytečného odkladu zástavnímu dlužníkovi písemnou zprávu, která bude obsahovat informace o zpeněžení zástavy a nákladech spojených s prodejem, na které má zástavní věřitel právo.[[181]](#footnote-181) Dojde-li k situaci, kdy se prodejem zástavy neuhradí celý dluh, je osobní dlužník povinen uhradit částku, jež nebyla zástavnímu věřiteli uhrazena. Naopak plnění, které bylo získáno z prodeje zástavy a převyšuje zajištěný dluh včetně nákladů zástavního věřitele, náleží zástavnímu dlužníkovi.

NOZ zná oba dva základní způsoby výkonu zástavního práva, které byly upraveny   
i v obč. z. Nejvýraznější změnou je v tomto ohledu pouze přesunutí právní úpravy z ust.   
§ 200y, §200z a § 200za o.s.ř. do nového z.ř.s., a to do ust. § 354 až 358. Právní úprava zůstává totožná, když se v podstatně v obdobném znění pouze přesunula do nového zákona v souvislosti s rekodifikací o.s.ř.[[182]](#footnote-182)

Zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě a soudní prodej zástavy spojuje několik společných znaků. Základním znakem je exekuční titul, který je nezbytný pro oba dva způsoby výkonu rozhodnutí. V případě soudního prodeje zástavy je exekučním titulem samotné usnesení o nařízení prodeje zástavy, které je soudem vydáváno v rámci řízení. Účastníkem řízení je pouze zástavní věřitel a zástavní dlužník. Takto vydaný exekuční titul může být použit pouze v rámci soudního prodeje zástavy a nemůže být podkladem pro veřejnou dražbu. Ve veřejné dražbě musí být exekuční titul již při nařízení dražby a není možné jej vydávat obdobně jako u soudního prodeje zástavy. S tím souvisí i skutečnost, že exekuční titul musí být vydaný proti osobnímu dlužníkovi, jelikož zástavní věřitel nemůže získat exekuční titul proti zástavnímu dlužníkovi vzhledem k tomu, že zástavní dlužník není povinen plnit pohledávku jako takovou. U soudního prodeje zástavy bude typicky jediný exekuční titul, kterým bude usnesení o nařízení prodeje zástavy. U veřejné dražby pak může být exekučních titulů více, což vyplývá z ust. § 36 odst. 1 zákona o veřejných dražbách.[[183]](#footnote-183)

## Výkon zástavního práva veřejnou dražbou

Veřejnou dražbu, která se použije pro zpeněžení zástavy, upravuje z. o veřejných dražbách v ust. § 36 a násl. v Části třetí nazvané Dražby nedobrovolné. Aby mohla být veřejná držba nařízena, vyžaduje z. o veřejných dražbách v ust. § 36 odst. 1 exekuční titul, kterým může být vykonatelné soudní rozhodnutí, vykonatelný rozhodčí nález, vykonatelný notářský zápis anebo jiné vykonatelné rozhodnutí, jehož soudní výkon zákon připouští, a to včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků.

Dražbu můžeme chápat jako jednání, jehož účelem je přechod vlastnického práva k předmětu dražby na osobu, která učiní nejvyšší nabídku. Veřejná dražba se provádí na návrh dražebního věřitele, tedy zástavního věřitele, vyjma případu, kdy návrh může podat správce konkursní podstaty. Dražbu provádí dražebník, což je osoba, která disponuje příslušným živnostenským oprávněním. Držba nedobrovolná se provádí na základě živnosti koncesované, k vydání živnosti si musí živnostenský úřad vyžádat souhlas Ministerstva pro místní rozvoj. Dražebník musí splňovat podmínky, a to buď vysokoškolské vzdělání s minimálně roční praxí v realitní činnosti, nebo středoškolské vzdělání s pětiletou praxí v realitní činnosti. Dražebník se povinně zapisuje do obchodního rejstříku.[[184]](#footnote-184) Skutečnost, že dražbu provádí soukromá osoba, které se svěřuje do rukou výlučná pravomoc státu, je v odborných kruzích často kritizováno, jelikož dražebník rozhoduje autoritativně o právech a povinnostech jiných osob.[[185]](#footnote-185)

Předmětem dražby může být vše, co může být předmětem zástavního práva. Fakticky se dražba neuskutečňuje na základě návrhu dražebního věřitele, nýbrž na základě písemné smlouvy o provedení dražby uzavřené mezi dražebním věřitelem a dražebníkem. Dražebník doručí zástavnímu dlužníkovi písemné oznámení o dražbě, přičemž od té doby je zástavní dlužník omezen v dispozici se zástavou. Zástavní dlužník nesmí zástavu zcizit, zatížit nebo jinak znehodnotit, jinak by se takový právní úkon považoval za neplatný. Provedením dražby nezaniká zástavní právo zcela automaticky. Zástavní věřitel s nejstarším zástavním právem má možnost rozhodnout se, zda přihlásí svou pohledávku do dražby a zástavní právo tak zanikne, nebo zda pohledávku nepřihlásí a jeho zástavní právo bude nadále trvat, čímž bude působit vůči vydražiteli. V tomto se veřejná dražba liší oproti soudnímu prodeji zástavy. Pokud zástavní věřitel nepřihlásí svou pohledávku při soudním výkonu prodeje zástavy vedeného třetí osobou, jeho zástavní právo prodejem zanikne. Tato úprava sice snižuje prodejnost zástavy, ovšem správně respektuje postavení zástavních věřitelů.[[186]](#footnote-186)

Byl-li podán návrh na soudní prodej zástavy, nelze platně uzavřít smlouvu o veřejné dražbě. Byla-li naopak uzavřena smlouva o veřejné dražbě a poté podán návrh na soudní prodej zástavy, stává se smlouva neplatnou.[[187]](#footnote-187)

Průběh veřejné dražby upravuje ust. § 47 z. o veřejných dražbách. Dražiteli, který učiní nejvyšší podání, udělí licitátor (dražebník) příklep a tím je dražba ukončena. Pokud vydražitel uhradí cenu ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnické právo k vydražené věci k okamžiku příklepu. Výtěžek z dražby poté rozděluje dražebník. Dražebník je povinen předat všem přihlášeným věřitelům částky odpovídají jejich pohledávkám do 10 dnů od uhrazení ceny, ovšem pouze v případě, že výtěžek postačí na uspokojení všech věřitelů. Pokud nelze uspokojit všechny věřitele, rozdělí se výtěžek v pořadí a poměru podle tříd. V první třídě se uspokojí pohledávky zajištěné zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu uspokojovány bez ohledu na pořadí. Ve třetí třídě pak nalezeme pohledávky, které jsou zajištěné zástavním právem. Pokud vázlo na věcí více zástavních práv, upokojí se podle pořadí svého vzniku.[[188]](#footnote-188)

Dle ustanovení § 166 obč. z. je možné, aby byla podána žaloba na určení nepřípustnosti prodeje zástavy, a to ve lhůtě 1 měsíce od doručení oznámení o veřejné dražbě. Aktivně legitimovaný je ten, kdo tvrdí, že prodej zástavy je nepřípustný. Bude-li žaloba neúspěšná, je žalobce povinen nahradit škodu, která vznikla v důsledku prodlení s prodejem zástavy.[[189]](#footnote-189)

## Výkon zástavního práva soudním prodejem zástavy

Soudní prodej zástavy je typicky využíván v situaci, kdy zástavní věřitel nedisponuje exekučním titulem, který je potřebný pro provedení veřejné dražby. Exekuční titul totiž zástavní věřitel získá v rámci řízení o soudním prodeji zástavy, když tím je usnesení   
o nařízení prodeje zástavy.

Při soudním prodeji zástavy se do 31. 1. 2013 postupovalo podle o.s.ř.. Jak již bylo uvedeno v kapitole druhé „Historický vývoj na území ČR“, dostala se tato úprava do dnešní podoby ke dni 1. 1. 2002. V současné době probíhá řízení o soudním prodeji zástavy podle ust. § 354 až 358 z.ř.s..

Řízení o soudním prodeji zástavy můžeme rozlišit na dvě fáze. V první fázi jde   
o řízení, které je zahájeno žalobou a které končí vydáním usnesení.[[190]](#footnote-190) Bylo-li vydáno usnesení soudu o prodeji zástavy, přechází soudní prodej zástavy do druhé fáze pouze v případě, podal-li zástavní věřitel návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy, při kterém se postupuje podle ust. § 338a o.s.ř., případně podle § 59 odst. 3 ex.ř.[[191]](#footnote-191)

Předpokladem pro výkon rozhodnutí prodejem zástavy je exekuční titul, který zástavní věřitel může získat přímo v řízení o soudním prodeji zástavy. Řízení o soudním prodeji zástavy se zahajuje na základě žaloby, kterou se zástavní věřitel domáhá nařízení prodeje zástavy soudem, pokud zákon umožňuje, aby byla zástava soudem prodána. Soudní prodej zástavy je vyloučen např. u cenných papírů nebo obchodního podílu. Pokud se zástavní věřitel domáhá určitého plnění nebo určení právního vztahu s tím, že navrhuje prodej zástavy, nejedná se o řízení podle z.ř.s. V takovém případě nemůžeme hovořit o soudním prodeji zástavy v pravém slova smyslu, takto lze postupovat pouze v případě, že obligační dlužník je zároveň zástavním dlužníkem. V takto zahájeném řízení se postupuje podle části třetí o.s.ř.[[192]](#footnote-192) Pasivně legitimovaný je vždy pouze zástavní dlužník. Soud přezkoumává pouze to, zda existuje zajištěná pohledávka, zda existuje zástavní právo a osoba zástavního dlužníka. Obrana dlužníka je omezena toliko na zpochybňování těchto taxativně vymezených skutečností. Jedná se o řízení nesporné a soud vydá rozhodnutí ve formě usnesení, které je vykonatelné dnem nabytí právní moci.[[193]](#footnote-193) Neobsahuje-li usnesení o nařízení soudního prodeje zástavy údaj o výši zajištěné pohledávky a případného příslušenství, není z materiálního hlediska vykonatelné, což lze dovodit z ust. § 261a odst. 4 o.s.ř.[[194]](#footnote-194) Skutečnost, že se usnesení o nařízení soudního prodeje zástavy stalo vykonatelným, nikterak neomezuje dosavadní právní vztahy. Z toho důvodu by vydání usnesení nemělo být podkladem pro zápis do veřejných seznamů, k čemuž někdy v praxi dochází. Do veřejného seznamu by se mělo zapsat až samotné nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy, k čemuž ovšem nemusí bezpodmínečně dojít. V  usnesení soud rozhodne též o povinnosti zástavního dlužníka k náhradě nákladů řízení, které mohou být uhrazeny pouze z výtěžku zpeněžení zástavy.[[195]](#footnote-195) Rozhodnutí o soudním prodeji zástavy musí být ve formě usnesení, je vadou, pokud by soud v této věci rozhodl rozsudkem.[[196]](#footnote-196)

Na základě vykonatelného usnesení se nařídí výkon rozhodnutí podle ust. § 338a o.s.ř., kdy podkladem pro výkon rozhodnutí prodejem zástavy je vykonatelné usnesení   
o nařízení prodeje zástavy.[[197]](#footnote-197) Vedle výkonu rozhodnutí podle o.s.ř. může zástavní věřitel využít možnost realizace výkonu rozhodnutí soudními exekutory podle exekučního řádu.   
Ust. § 59 ex. ř. upravuje možné postupy při exekuci, když pro zástavní právo je podstatné ust. § 59 odst. 3, které stanoví, že exekuci pro zajištěnou pohledávku lze provést prodejem zástavy movitých věcí a nemovitostí.[[198]](#footnote-198)

Specifickou úpravu zpeněžení zástavy nalezneme v insolvenčním zákoně, konkrétně v ust. § 286, které upravuje tři možné způsoby zpeněžení majetkové podstaty. Jedná se   
o prodej veřejnou dražbou, prodej formou výkonu rozhodnutí a prodej majetku mimo dražbu. Ust. § 289 insolvenčního zákona pak upravuje podmínky prodeje zástavy mimo dražbu, což je způsob, který bylo do 31. 12. 2013 možné užít pouze v insolvenčním řízení. Mimosoudní realizace zástavního práva by byla i v minulosti jistě vítaná, ovšem právní úprava ji v podstatě vylučovala. Prodej zástavy mimo dražbu bylo možné realizovat podle ust. § 299 odst. 2 obch. z. ve znění do 31. 12. 2000, které umožňovalo zvolit prodej jiným vhodným způsobem, avšak ve smlouvě musely být přesně specifikovány podmínky prodeje zástavy.[[199]](#footnote-199) V praxi také docházelo k rozpornému výkladu tohoto ustanovení a v podstatě se znemožňoval prodej zástavy jiným ujednaným způsobem, než který zákon předpokládá.[[200]](#footnote-200) Při prodeji mimo dražbu v insolvenčním řízení je nezbytný souhlas věřitelského výboru a insolvenčního soudu, který může stanovit přesné podmínky prodeje. Po splnění zákonných podmínek může být realizováno výběrové řízení, případně angažován zprostředkovatel pro prodej zajištěného majetku a následně může dojít k uzavření smlouvy o prodeji mimo dražbu s uchazečem, který nabídne nejvyšší cenu.[[201]](#footnote-201)

## Zhodnocení právní úpravy výkonu zástavního práva, de lege ferenda

Před přijetím úpravy, která zavedla soudní prodej zástavy, byl výkon zástavního práva podstatně ztížen. Soudní prodej zástavy umožnil zástavnímu věřiteli zpeněžit zástavu, která byla ve vlastnictví jiné osoby než obligačního dlužníka. Tím se posílila vymahatelnost zástavního práva, neboť zástavní věřitel se mohl uspokojit ze zástavy bez ohledu na to, kdo je zástavním dlužníkem. Pozitivní je také skutečnost, že usnesení o nařízení prodeje zástavy je závazné pro každého dalšího vlastníka, na kterého by předmět zástavního práva mohl přejít. Nezáleží přitom na tom, zda osoba, na kterou je nařízen výkon rozhodnutí na základě vydaného usnesení, byla účastníkem předchozího řízení o soudním prodeji zástavy. Byť exekuční titul směřuje proti původnímu zástavnímu dlužníkovi, lze nařídit výkon rozhodnutí   
i proti novému vlastníkovi zatížené věci. To vylučuje záměrné převody vlastnického práva k zástavě, které by v opačném případě mohly vést ke zmaření výkonu zástavního práva, čímž se zdůrazňuje věcněprávní povaha zástavního práva. Zástavní věřitel by se zcela jistě mohl dovolat odporovatelnosti takového právního úkonu, nicméně za současné situace se relativní neúčinnosti dovolávat nemusí, jelikož převod vlastnického práva k zástavě není z pohledu výkonu zástavního práva podstatný.

V řízení o soudním prodeji zástavy podle ust. § 200y o.s.ř. účinného do 31. 12. 2013   
a dle ust. § 354 současného z.ř.s. soud zjišťuje pouze existenci tří skutečností, a to existenci zajišťované pohledávky, zástavního práva k zástavě a osobě zástavního dlužníka. Judikaturou bylo dokonce dovozeno, že pokud jsou splněny zákonné předpoklady (což by bylo v konkrétním případě doloženo úředně ověřenými listinami), může být ve věci rozhodnuto bez nařízení jednání. V takovém případě lze doručit zástavnímu dlužníkovi žalobu až společně s rozhodnutím ve věci samé.[[202]](#footnote-202) NS ve svém rozhodnutí uvedl, že „tyto okolnosti nemusí být za řízení prokázány (postaveny najisto), neboť postačuje, jestliže budou předloženy takové listiny, které je osvědčují, a jestliže se tyto okolnosti jeví jako pravděpodobné. Z toho lze dovodit, že např. prodej nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, bude nařízen pouze na základě smlouvy, kterou vznikla zajišťovaná pohledávka, zástavní smlouvy a výpisu z katastru nemovitostí, na základě kterého se zjistí, zda je na nemovitosti zástavní právo a kdo je zástavním dlužníkem. Zástavní věřitel nemusí prokazovat, zda pohledávka nadále trvá či zda byla splněna. Pokud má zástavní dlužník za to, že byla pohledávka splněna, tedy že zanikla, není to obrana, kterou lze uplatňovat v rámci řízení o soudním prodeji zástavy, nýbrž až v rámci výkonu rozhodnutí.[[203]](#footnote-203) Zástavní dlužník by tedy musel vyčkat na to, až bude nařízený výkon rozhodnutí. Poté by mohl podat návrh na zastavení výkonu rozhodnutí podle ust. § 268 odst. 3 o.s.ř. z důvodu zániku zástavního práva.

Na základě uvedených skutečností lze polemizovat nad tím, zda má vůbec smysl dvoufázové řízení o soudním prodeji zástavy, neboť zástavní dlužník nemá možnost prakticky žádné procesní obrany, pokud zástavní věřitel splní podmínky uvedené v zákoně. Soud je povinen rozhodnout usnesením o soudním prodeji zástavy v případě, že zástavní věřitel doloží všechny skutečnosti, které mu zákon ukládá. Je otázkou, zda takové řízení, ve kterém je soud povinen ignorovat tvrzení zástavního dlužníka, má v praxi smysl. Může dojít k situaci, kdy zástavní dlužník prokazatelně doloží, že pohledávka zanikla tím, že ji splnil. Dojdeme-li k argumentu ad absurdum, může tuto skutečnost potvrdit i zástavní věřitel. Soud je přesto povinen rozhodnout zcela v rozporu s hmotným právem usnesením, které se stane exekučním titulem pro již splněnou pohledávku. Druhá fáze, ve které následuje nařízení výkonu rozhodnutí, je také vedena bez ohledu na zástavního dlužníka, tedy ani při zahájení vykonávacího řízení nemá zástavní dlužník možnost žádné procesní obrany. Vykonávací řízení totiž neslouží k dalšímu přezkoumávání správnosti exekučního titulu, jelikož práva   
a povinnosti stran musí být přesně určeny v řízení nalézacím. Teprve až poté, co proběhnou tyto dvě řízení, respektive v průběhu vykonávacího řízení, může zástavní dlužník vznést námitku, že zástavní právo zaniklo v důsledku zániku zajištěné pohledávky.[[204]](#footnote-204)

Zcela jistě by bylo vhodnější koncipovat první fázi řízení o soudním prodeji zástavy tak, aby se v rámci tohoto řízení prokazovaly všechny skutečnosti, které by mohly mít vliv na vydání exekučního titulu. Rizikem by mohlo být zneužití a průtahy v řízení ze strany zástavního dlužníka, nicméně i přesto by bylo jistě namístě k takové právní úpravě přistoupit, jelikož jedině tak může být zástavnímu dlužníkovi poskytnuta náležitá ochrana. Při posouzení proporcionality práv účastníků v tomto řízení je ovšem nutné přihlédnout i k jejich zvláštnímu postavení, které vychází ze vztahu zástavního věřitele a zástavního dlužníka. K tomu se vyjádřil ÚS, který uvedl, že omezení práv zástavního dlužníka je v tomto případě adekvátní.[[205]](#footnote-205) Některé okresní soudy však k soudnímu prodeji zástavy přistupují obdobně jako ke klasickému nalézacímu řízení a trvají na prokázání existence zajištěné pohledávky včetně její výše, tedy pokud zástavní dlužník prokáže, že pohledávka neexistuje, některé soudy exekuční titul nevydají. Na tento postup se ovšem nedá spolehnout, neboť není upraven v zákoně, a jistě by byl v rámci odvolacího řízení napadnutelný. Přesto i z tohoto postoje některých okresních soudů lze poznat, že přehnaný formalismus není v tomto řízení namístě.

Současná právní úprava také neřeší koncepčně náklady řízení, které zástavnímu věřiteli v řízení o soudním prodeji zástavy vzniknou a které mu budou soudem přiznány. Dle ust. § 270 odst. 2 o.s.ř. má oprávněný při výkonu rozhodnutí nárok na náhradu všech účelně vynaložených nákladů. [[206]](#footnote-206) ÚS dospěl ke zcela absurdnímu závěru, že k porušení práva na spravedlivý proces dojde v případě, že v řízení o soudním prodeji zástavy bude současně rozhodnuto o nákladech řízení. ÚS uvedl, že o nákladech řízení má být rozhodnuto až v rámci vykonávacího řízení, kdy bude postaveno na jisto, zda bylo v soudním řízení o prodeji zástavy rozhodnuto po právu.[[207]](#footnote-207) Tento závěr pouze dokresluje absurdní pojetí řízení o soudním prodeji zástavy. V rámci výkonu rozhodnutí ovšem nemá zástavní věřitel možnost úspěšně uplatnit náklady nalézacího řízení, jež mu nebyly přiznány exekučním titulem. Pokud mu náklady nejsou přiznány ve vydaném usnesení, může vzniknout situace, kdy dojde ke zpeněžení zástavy, ovšem náklady nalézacího řízení ponese ze svého. K výkonu rozhodnutí ovšem také nemusí vůbec dojít, jelikož může před podáním návrhu na výkon rozhodnutí dlužník pohledávku uhradit, a tím by zástavní věřitel ztratil možnost domoci se nákladů vzniklých v řízení o soudním prodeji zástavy. Shora uvedený nález ÚS lze v tomto ohledu považovat za překonaný, neboť by mohl vytvořit situace, kdy by byl zástavní věřitel zkrácen na svých právech. NS se proti závěrům ÚS ohradil, když ve svém rozhodnutí dospěl k závěru, že pokud bude vydán vyhovující výrok v usnesení o nařízení prodeje zástavy, má být vždy rozhodnuto i o náhradě nákladů řízení.[[208]](#footnote-208) Tento názor byl opřen i o fakt, že zástavní dlužník nemůže být v řízení o soudním prodeji zástavy poškozen, jelikož ve vykonávací fázi může dosáhnout zastavení výkonu rozhodnutí, a v důsledku toho nemůže být provedeno ani vymáhání nákladů řízení, jelikož se jedná o příslušenství, které může být vymoženo pouze z výtěžku zpeněžení zástavy.

Další nepříjemností, kterou může v průběhu řízení o soudním prodeji zástavy zástavní věřitel pocítit, je skutečnost, že celé řízení o soudním prodeji zástavy může být časově poměrně zdlouhavé. Byť se v tomto řízení prokazují pouze určité skutečnosti (zda existuje zajištěná pohledávka, zástavní právo a osoba zástavního dlužníka) bez zkoumání dalších souvisejících okolností, může být v tomto řízení ze strany zástavní dlužníka podáno odvolání, čímž se prodej zástavy odkládá. Proto lze jistě uvítat novou možnost zpeněžení zástavy, kterou NOZ přináší, a to způsobem mezi stranami sjednaným. Tato nová možnost posiluje práva zástavního věřitele, kterému je v tomto ohledu přiznáno více práva než za staré právní úpravy. Typicky bude sjednaným způsobem výkonu zástavního práva prodej z volné ruky, kdy se bude posuzovat, zda zástavní věřitel prodal zástavu za cenu obvyklou či srovnatelnou.[[209]](#footnote-209) Zástavní věřitel se tak vystavuje riziku, že s vidinou rychlého prodeje zástavy a následného výtěžku zpeněžení může prodat zástavu pod cenou obvyklou. Ze zákona nelze ani přesně dovodit, jak se cena obvyklá určí. Zcela jistě by bylo dostatečné určení znaleckým posudkem. Bude ovšem dostatečné určení podle úvahy zástavního věřitele dle ceny obvyklé obdobných nemovitostí? Pravděpodobně tomu tak nebude a pro zástavního věřitele bude velmi důležité ohlídat, aby zástava byla prodána za částku, která skutečně odpovídá hodnotě zástavy, což bude možné přesně určit např. znaleckým posudkem či odborným vyjádřením realitní kanceláře. Na druhou stranu při prodeji zástavy ve veřejné dražbě či soudním prodeji zástavy není obvyklá cena vyžadována, a zástava tak může být prodána za cenu nižší, z toho pohledu nebude realizace zástavního práva na základě dohody zcela bez komplikací. Situace, kdy se zástava prodá za reálnou cenu, jsou v praxi spíše výjimkou. Lze si představit i situaci, kdy by zástavní věřitel prodal zástavu pod obvyklou cenou s tím, že tato cena pro něj bude dostatečná pro úhradu dluhu, a zástavní dlužník by následně vymáhal rozdíl, o který přišel, na zástavním věřiteli. V takovém případě by mohl být zástavní dlužník s případnou žalobou úspěšný. Prodej by byl vůči třetím osobám účinný a nenapadnutelný, nicméně zástavní věřitel by odpovídal za škodu, kterou zástavnímu dlužníkovi způsobil. Dohoda o prodeji zástavy z volné ruky nemá žádné zákonem stanovené náležitosti, ovšem z důvodu právní jistoty by měla obsahovat alespoň způsob, jakým se vyberou zájemci, jaká bude výše ceny, určení přímého kupce apod. NOZ tedy sice přináší novou možnost, která je na první pohled výhodná pro zástavního věřitele, ovšem v praxi může být výhodnější pro zástavního dlužníka, který má jistotu, že zástava nebude prodána pod cenou tak, jak by tomu mohlo být při soudním prodeji zástavy či veřejně dražbě.

Na změny ve výkonu zástavního práva by měly reagovat i zvláštní předpisy, kterých se výkon zástavního práva týká. Jedná se např. o zákon o veřejných dražbách, který pro provedené nedobrovolné dražby vyžaduje dražební titul, kterým je vykonatelné soudní rozhodnutí, vykonatelný rozhodčí nález, vykonatelný notářský zápis či jiné vykonatelné rozhodnutí. Zákon o veřejných dražbách by měl ovšem reagovat na skutečnost, že dle NOZ je možné sjednat prodej zástavy dohodou mezi zástavním věřitelem a zástavcem, případně zástavním dlužníkem. K provedení veřejné dražby by tak mohla postačit uvedená dohoda, na základě které by se dražba provedla, což by se mělo promítnout i v textu zákona.[[210]](#footnote-210)

## Žaloby na ochranu věcných práv zapsaných ve veřejném seznamu

NOZ v ust. § 979 až 986 upravuje obecné principy, které se vztahují na věcná práva. Ust. § 980 NOZ[[211]](#footnote-211) zakotvuje princip materiální publicity věcný práv, ze kterého vyplývá, že co je ve veřejném seznamu zapsáno, se považuje za platné a je chráněna dobrá víra třetích osob v takový zápis. Druhý odstavec téhož ustanovení[[212]](#footnote-212) pak vytváří vyvratitelnou právní domněnku, že právo zapsané ve veřejném seznamu existuje, čímž je chráněna dobrá víra třetích osob v zápis ve veřejném seznamu.

V ust. § 984, 985 a 986 NOZ nalezneme ochranu před zápisem ve veřejném seznamu, přičemž NOZ v těchto paragrafech výslovně počítá s tím, že materiální publicita není zcela absolutní a že mohou nastat situace, kdy tato zásada neplatí. Z toho důvodu je v ust. § 980 odst. 2 stanovena domněnka vyvratitelná a nikoliv nevyvratitelná. V obecné rovině žaloby podle tohoto dílu NOZ umožňují tomu, kdo tvrdí, že není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, podat žalobu na ochranu svých práv. Žaloba může směřovat na odstranění nesouladu skutečného a zapsaného stavu, výmazu neoprávněného zápisu apod. Mimo možnosti podat uvedené žaloby vytváří tato ustanovení také pravidla pro to, kdo bude mít prospěch ze skutečnosti, že jedná v dobré víře v zápis ve veřejném seznamu. Z uvedených ustanovení je zřejmé, že materiální publicita není zcela absolutní, což bylo v minulosti dovozeno i judikatorně.[[213]](#footnote-213)

Jedním z příkladů možné žaloby je žaloba zástavního dlužníka podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř. na určení, že tu zástavní právo není, pokud se zástavní dlužník dovolá jeho promlčení   
a má-li naléhavý právní zájem. NS v odůvodnění svého rozhodnutí[[214]](#footnote-214) uvedl, že zástavní dlužník se v případě promlčení zástavního práva může bránit nejen v rámci řízení o zpeněžení zástavy, nýbrž i prostřednictvím žaloby o určení, že tu zástavní právo není, má-li v dané věci naléhavý právní zájem. Obdobnou žalobou lze postupovat i v případě, že zástavní právo vzniklo na základě neplatné zástavní smlouvy, neboť zástavní právo může být na základě neplatné zástavní smlouvy zapsáno ve veřejném seznamu. I v takovém případě je možné podat určovací žalobu na určení, že zástavní smlouva je neplatná, a na základě rozsudku se domoci výmazu zástavního práva z veřejného seznamu.[[215]](#footnote-215)

## Zánik zástavního práva

NOZ vychází ze základního principu, který byl obsažen již v obč. z., a to že zástavní právo zaniká, zanikne-li zajišťovaný dluh.[[216]](#footnote-216) NOZ ovšem z tohoto pravidla akcesority vytváří výjimku v ust. § 1380 a násl., kdy zástavní právo trvá i v případě, kdy zajištěný dluh zanikne (tzv. „uvolněná zástava“). Další překonání tohoto ustanovení můžeme spatřit v ust. § 1907 NOZ, kdy zástavní právo přetrvává po novaci či narovnání. Podstatné je také ust. § 2005 odst. 2 NOZ, které stanoví, že zástavního práva se nedotkne odstoupení od smlouvy, z níž zajištěný dluh vznikl. Jak vidno, NOZ předpokládá mnoho situací, kdy se základní pravidlo o zániku zástavního práva neaplikuje.

Druhým způsobem zániku zástavního práva je zánik ještě za doby, kdy zajišťovaný dluh ještě existuje. V nové právní úpravě nalzeneme sice určité drobné odchylky, ovšem jedná se o úpravu téměř totožnou, jež byla v obč. z. Zástavní právo zanikne dle ust. § 1377 odst. 1 NOZ v následujících případech:

1. zanikne-li zástava,
2. vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva (nově není nutné písemnou formou),
3. vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,
4. složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci,
5. uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno.

Zástavní právo mimo shora uvedené případy zanikne také za situace, kdy třetí osoba nabyla vlastnické právo k zástavě v dobré víře, že věc není zatížena zástavním právem. Taková situace může nastat např. u věci movité, u které nebude proveden zápis do rejstříku zástav, který je pouze deklaratorní. Třetí osoba v takovém případě může jednat v dobré víře v zápis s tím, že na věci zástavní právo nevázne. Zástavní právo také zaniká při běžném obchodním styku zcizitele (typicky při zatížení závodu jako věci hromadné), a to ve vztahu k jednotlivým věcem tvořícím věc hromadnou. Zástavní právo zanikne také v případě, že je v zástavní smlouvě ujednáno, že zástavu nebo její část lze převést bez zatížení zástavním právem.[[217]](#footnote-217)

Pokud dojde k zániku zástavního práva, které je zapsáno ve veřejném seznamu či rejstříku zástav, podává návrh na výmaz zástavní věřitel bez zbytečného odkladu. O výmaz zástavního práva může požádat i zástavní dlužník, který musí prokázat, že došlo k zániku zástavního práva.[[218]](#footnote-218) Obč. z. sice zástavnímu dlužníkovi umožňoval domoci se výmazu zástavního práva z veřejného seznamu, právní úprava ovšem nebyla zcela komplexní ve vztahu k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí. Pro zástavního dlužníka mohly vznikat komplikace za situace, kdy zástavní právo zaniklo, ale nebylo vymazáno z veřejného seznamu. Tuto nedostatečnou úpravu NOZ vyřešil, což lze hodnotit ryze pozitivně.

**De lege ferenda:**

I v nové právní úpravě bude zcela jistě použitelný rozsudek NS[[219]](#footnote-219),ve kterém soud dospěl k závěru, že *„pouhé odstranění zápisu zástavního práva z katastru nemovitostí nemůže mít samo o sobě za následek zánik zástavního práva.“* Výmaz zástavního práva z veřejného seznamu automaticky neznamená zánik zástavního práva, což platí i za situace, kdy zápis zástavního práva do veřejného seznamu má konstitutivní účinky. NOZ by měl tuto ustálenou soudní judikaturu reflektovat a zvolit zákonnou úpravu, která by závěry NS přenesla přímo do textu zákona, neboť důsledky závěrů v tomto rozhodnutí jsou pro zástavní právo velmi podstatné.

## Promlčení zástavního práva

Promlčení zástavního práva není upraveno v rámci zástavního práva, nýbrž v obecných ustanoveních týkajících se promlčení a prekluze v Dílu 3. Konkrétně se jedná   
o ust. § 615 NOZ, které vychází z toho, že se zástavní právo nepromlčí dříve než zajišťovaná pohledávka. Obdobně tomu bylo i v obč. z., nově je ovšem explicitně stanoveno, že promlčení zajišťované pohledávky nebrání zástavnímu věřiteli v tom, aby se uspokojil ze zástavy.[[220]](#footnote-220)

Z uvedeného ustanovení je zřejmé, že zástavní právo jako věcněprávní institut, na rozdíl od vlastnického práva, promlčení podléhá. Pokud by totiž zástavní právo promlčení nepodléhalo, mohlo by to vést k obcházení institutu promlčení, kdy by si zástavní věřitel mohl nárokovat plnění z již promlčené pohledávky prakticky kdykoliv. Vztah promlčení pohledávky a zástavního práva je akcesorický, tedy pokud není promlčena pohledávka, nemůže být promlčeno ani zástavní právo. Promlčecí lhůta pro zástavní právo vychází z obecné promlčecí lhůty stanovené v ust. § 629 odst. 1 NOZ, které stanoví, že promlčecí lhůta trvá tři roky a jedná se o lhůtu subjektivní. Také je nezbytné počítat s objektivní promlčecí lhůtou podle ust. § 629 odst. 2 NOZ, které stanoví, že „*majetkové právo se promlčí nejpozději uplynutím deseti let ode dne, kdy dospělo, ledaže zákon zvlášť stanoví jinou promlčecí lhůtu.“ [[221]](#footnote-221)* Dále je ještě nezbytné počítat s tím, že zástavní právo zapsané do rejstříku zástav či veřejného seznamu se promlčí podle ust. § 631 NOZ za deset let ode dne, kdy mohlo být poprvé vykonáno.[[222]](#footnote-222)

NOZ vedle toho obsahuje zvláštní ust. § 644*[[223]](#footnote-223)* týkající se promlčení práva zástavního dlužníka na úhradu dluhu v případě, že zástavní dlužník uhradí dluh za osobního dlužníka zástavnímu věřiteli. Toto ustanovení počítá s tím, že může být odlišná délka promlčecí doby   
u zajištěné pohledávky a u zástavního práva. Pohledávka může být promlčena vůči osobnímu dlužníkovi, avšak vůči zástavnímu dlužníkovi bude zástavní právo ještě nepromlčené. V takovém případě by se zástavní věřitel mohl uspokojit ze zástavy od zástavního dlužníka. Zástavní dlužník má ovšem možnost uhradit dluh za osobního dlužníka, čímž by došlo k tzv. subrogaci, kdy by se zástavní dlužník ocitl v pozici věřitele osobního dlužníka. Z toho důvodu je v zákoně stanovena šestiměsíční lhůta pro to, aby mohl zástavní dlužník po osobním dlužníkovi vymáhat to, co za něj splnil.[[224]](#footnote-224)

**De lege ferenda:**

Z důvodové zprávy se dozvídáme, že zástavní právo, které se zapisuje do veřejného seznamu, vznikne zápisem do veřejného seznamu a zanikne výmazem z tohoto seznamu.[[225]](#footnote-225) NOZ nevyřešil problémy, které se týkají existence či neexistence zástavního práva, které je promlčené. Zástavní právo promlčením nezaniká, což lze dovodit z ustanovení upravující zánik zástavního práva. Je tedy otázkou, jakým způsobem docílit výmazu zástavního práva z veřejného seznamu v případě, že dojde k jeho promlčení. I v případě, že zástavní právo zanikne, nedochází bez dalšího k jeho výmazu z veřejného seznamu.[[226]](#footnote-226) Bylo by tedy vhodné zvolit takovou úpravu, kdy by bylo možné docílit výmazu zástavního práva z veřejného seznamu, pokud dojde k jeho promlčení. Výmazu docílíme pouze za situace, kdy zástavní právo zanikne, což není případ promlčení.

## Nové instituty v zástavním právu

## Uvolněné zástavní právo

Uvolněné zástavní právo je institut, který je patrně inspirován ust. § 469 o.z.o., přičemž NOZ jej upravuje v ust. § 1380 až 1384. Uvolněné zástavní právo se týká pouze zástavních práv, která jsou zapisována ve veřejných seznamech. Jak již bylo uvedeno, tento institut představuje výjimku v principu akcesority zástavního práva.

Uvolněné zástavní právo může připadat v úvahu za situace, kdy zástavní právo zapsané ve veřejném seznamu materiálně zanikne, formálně je ovšem nadále ve veřejném seznamu zapsáno, jelikož nedojde k jeho výmazu.[[227]](#footnote-227) Takové zástavní právo lze považovat za uvolněné, přičemž dlužník jej může použít pro zajištění nového dluhu, jehož zajištění nesmí převyšovat dluh původní. Pokud nedojde k nahrazení zástavního práva do deseti let od uvolnění, právo ex lege zanikne.[[228]](#footnote-228)

Výhodou tohoto institutu může být použitelnost při poskytování úvěru dlužníkovi, na jehož nemovitosti vázne více zástavních práv v určitém pořadí. Dlužník může využít tento institut tak, že si zajistí nový úvěr pro splacení starého úvěru a zajištění nového úvěru vstoupí na místo původního zajištění zástavním právem. Výhodou je skutečnost, že bude zachováno pořadí pro zástavního věřitele, který bude poskytovat nový úvěr.

Pokud bylo zástavní právo zřízeno za účinnosti obč. z., může dojít k využití institutu uvolněného zástavního práva pouze se souhlasem původního zástavního věřitele, a to v souladu s ust. § 3068 NOZ.

Důležité je také ust. § 1384 NOZ, které umožňuje zástavnímu věřiteli v horším pořadí ujednat se zástavním dlužníkem zákaz využití uvolněného zástavního práva pro zástavní práva, která jsou ve výhodnějším pořadí oproti jeho zástavnímu právu. Lze předpokládat, že úvěrující společnosti toto ustanovení budou do zástavních smluv vkládat.[[229]](#footnote-229)

**De lege ferenda:**

Za problematickou lze považovat skutečnost, že ze zákona není přesně definováno, jakým právním jednáním by mělo dojít ke spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem, když pro takové jednání není ani předepsána žádná forma. Je ovšem nezbytné pamatovat na skutečnost, že zástavní právo k nemovitostem zapisuje příslušný katastr nemovitostí a pro vklad takového práva by měly být přesně vymezené podmínky. Z logického výkladu zákona lze dospět k závěru, že právním důvodem pro zápis uvolněného zástavního práva bude smlouva, na kterou budou kladeny stejné požadavky jako na zástavní smlouvu, neboť bude často její součástí. Pravděpodobně nebude ve smlouvě nutný souhlas původního zástavního věřitele. Byť tedy určité podmínky pro formu jednání lze dovodit, bylo by jistě vhodné (např. v katastrálním zákoně) uvést konkrétní listinu, na základě které by zápis do katastru nemovitostí probíhal.

**De lege ferenda 2:**

Za pozornost by také stála úprava týkající se převodu závad původního zástavního práva na nové, přičemž NOZ o tomto problému mlčí. Bylo by jistě vhodné přesně vymezit v zákonných ustanoveních, zda je nový zástavní věřitel ohrožen rizikem, že dlužník bude moci odporovat zástavnímu právu z důvodů, které vychází ještě z původního dluhu. Případné nedostatky právního jednání, na základě kterého vzniklo původní zástavní právo, by tak teoreticky mohly ohrozit i pozici nového zástavního věřitele. Z hlediska účelnosti a smyslu tohoto institutu by bylo vhodné zvolit takovou úpravu, že nový zástavní věřitel těmito skutečnostmi ohrožen nebude, jelikož by to mohlo výrazně oslabit jeho pozici a omezit používání tohoto institutu.

## Záměna zástavního práva

Záměna zástavního práva se v mnohém podobá institutu uvolněného zástavního práva, také bude využitelná pouze u zástavních práv zapsaných ve veřejných seznamech a také slouží k využití pořadí starého zástavního práva. Na rozdíl od uvolněného zástavního práva zde bude poměrně jednoznačný právní titul, na základě kterého dojde k zápisu nového zástavního práva, tím bude vždy zástavní smlouva. Při záměně se nové zástavní právo zapíše ještě před zánikem starého zástavního práva, po jeho zániku nastoupí nové zástavní právo na jeho pozici. Podmínkou je opět skutečnost, že zajišťovaný dluh nemůže být vyšší než dluh původní. Do jednoho roku pak může být staré zástavní právo vymazáno, čímž dojde k předpokládané záměně.[[230]](#footnote-230)

Obdobně jako u uvolněného zástavního práva se zástavní dlužník může zavázat k tomu, že záměnu neumožní, což bude opět hojně využíváno. Pokud bylo zástavní právo zřízeno za účinnosti obč. z., může dojít k využití institutu změny zástavního práva pouze se souhlasem původního zástavního věřitele, a to v souladu s ust. § 3068 NOZ.[[231]](#footnote-231)

Oba právní instituty jsou výhodné, jelikož za staré právní úpravy bylo nezbytné nejprve vymazat zástavní práva původní a následně bylo možné zapsat zástavní právo nové, což nebylo dostatečně flexibilní. Další výhodou je zachování pořadí zástavních práv, jelikož za účinnosti obč. z. by se nové zástavní právo dostalo vždy až na pořadí poslední.[[232]](#footnote-232)

## Podzástavní právo

Podzástavní právo se oproti staré právní úpravě výrazně nezměnilo. Pokud dochází ke změnám, jsou ryze terminologické a nikoliv obsahové. Jedinou podstatnou změnou, kterou můžeme dovodit z nových způsobů realizace zástavního práva je skutečnost, že podle obč. z. bylo dle ust. § 167 možné realizovat podzástavní právo inkasem zastavené pohledávky. Podle nové úpravy je již možné domáhat se uspokojení z podzástavy namísto podzástavce, pokud je zajištěný dluh splatný. Nově tedy lze realizovat podzástavní právo zpeněžením, a to včetně privátního prodeje zástavy, pokud byl sjednán.[[233]](#footnote-233)

## Přechodná ustanovení

Základní přechodné ustanovení, ze kterého musíme vycházet při posuzování aplikace právních předpisů ve vztahu k zástavnímu právu, je ust. § 3028 NOZ. V odst. 1 tohoto ustanovení se dozvídáme, že NOZ se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne jeho účinnosti, což je samozřejmě logické. Nově vzniklé zástavní právo po 1. 1. 2014 se tedy bude řídit výhradně NOZ. V odst. 2 je pak uvedeno, že není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními NOZ i právní poměry týkající se práv věcných (sem řadíme i zástavní právo); jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé před dnem nabytí účinnosti NOZ, se řídí dosavadními právními předpisy (tedy zejména obč. z.). Toto ustanovení nám zavádí tzv. nepravou zpětnou účinnost, kdy zástavní právo přechází po 1. 1. 2014 do nové právní úpravy. Práva a povinnosti ze zástavního práva vzniklého před 1. 1. 2014 by se ovšem nadále měly posuzovat podle staré právní úpravy, proto je velmi důležité úpravu zástavního práva v obč. z. připomenout. U zástavního práva je nezbytné posoudit dobu, kdy došlo k realizaci zástavního práva. Pokud byla podána žaloba na soudní prodej zástavy do konce roku 2013, dokončí se řízení podle dosavadní právní úpravy. Od 1. 1. 2014 přechází již zřízená zástavní práva do nové právní úpravy NOZ.

Vzhledem ke skutečnosti, že se ke dni 1. 1. 2014 staly stavby součástí pozemku, pokud měly shodného vlastníka, muselo být vyřešeno i to, jak se naloží se zástavním právem, které vázne pouze na stavbě či pouze na pozemku. Dle ust. § 3060 NOZ se stavba nestane součástí pozemku, dokud trvá věcné právo a pokud to jeho povaha vylučuje. Toto ustanovení chrání zástavního dlužníka, aby se ex lege nerozšířil předmět zástavy bez jeho vůle o další věc. Stavba splyne s pozemkem až ke dni, kdy zástavní právo zanikne, respektive když dojde k jeho výmazu z katastru nemovitostí.

Další speciální přechodné ustanovení se vztahuje na uvolněné zástavní právo   
a záměnu zástavního práva, když oba tyto instituty mohou být zřízeny pouze za situace, kdy s tím souhlasí původní zástavní věřitel, což je uvedeno v ust. § 3068 NOZ. Tyto instituty tedy nemohou být po 1. 1. 2014 využívány bez dalšího, neboť existuje speciální přechodné ustanovení ve vztahu k ust. § 3028 odst. 2 NOZ.

## Zahraniční právní úprava

## Německá právní úprava

## Úvod do německé právní úpravy

Úprava zástavního práva ve Spolkové republice Německo vychází z německého základního právního předpisu, z občanského zákoníku Spolkové republiky Německo (Bürgerliches Gesetzbuch, dále jen „BGB“). Německá právní úprava se v některých podstatných pravidlech liší od naší nové právní úpravy NOZ, v některých ohledech by mohla být zdrojem inspirace při výkladu NOZ, neboť některé instituty nejsou výkladem zákona či judikatorně zcela jednoznačně vyřešeny. Úpravu zástavního práva v BGB nalezneme konkrétně v jeho ust. § 854 až 1296.

BGB, na rozdíl od naší právní úpravy, dělí zástavní právo na několik kategorií   
a každou z nich samostatně definuje. Základní rozlišení je na pozemková zástavní práva   
a zástavní právo k věcem movitým a právům. Pozemkové zástavní právo můžeme analogicky považovat za úpravu zástavního práva k nemovitým věcem v naší právní úpravě, přesto se v mnohém odlišuje. Německé zástavní právo vychází ze zásady, že stavba je součástí pozemku (superficies solo cedit), kterou přejímá i náš NOZ.[[234]](#footnote-234) Pozemkové zástavní právo je v BGB dále podrobněji rozděleno na tři základní kategorie, a to hypotekární zástavní právo, pozemkový dluh a důchodový dluh. V této podkapitole bude podrobněji pojednáno zejména   
o pozemkových zástavních právech, jelikož je v nich možné najít určitý zdroj inspirace pro případné změny úpravy zástavního práva v našem právním řádu.

## Předmět a rozsah zástavního práva

Německá právní úprava v ust. § 1120 a násl. BGB velmi detailně popisuje, co vše je způsobilou zástavou a za jakých podmínek se zástavní právo vztahuje na součásti či příslušenství věci. Oproti naší právní úpravě je rozsah zástavního práva podstatně obsáhlejší, což posiluje postavení zástavního věřitele. Pozemkové zástavní právo se vztahuje na pozemek, jeho součásti, jiné části a příslušenství věci. Zástavní právo se vztahuje na příslušenství věci, na jiné části a na věci, které byly od pozemku odděleny (např. plody ze stromů). To ovšem neplatí, pokud se oddělené věci stanou vlastnictvím jiné osoby než vlastníka pozemku. Bude-li se např. v budově nacházet výrobní stroj, který bude příslušenstvím budovy, bude jistě hodnota zástavy vyšší. Dojde-li k převodu vlastnického práva k příslušenství či jiným věcem nacházejícím se na pozemku na třetí osobu, dojde k vyjmutí těchto věcí ze zástavy pouze v případě, že k převodu došlo před realizací zástavního práva. Naopak dojde-li k převodu po realizaci, bude taková věc podléhat výkonu společně s pozemkem. Ručení se vztahuje i na nájemné, úroky z nájemného a další požitky, které jsou s pozemkem spojeny. Zvýšení zajištění lze dosáhnout např. i pojištěním pozemku, kdy případné plnění může obdržet zástavní věřitel a je tak zajištěn pro případ snížení hodnoty zajištění.[[235]](#footnote-235)

Je-li zástavní právo závislé na pohledávce, řídí se rozsah zástavního práva zejména pohledávkou. Dle ust. § 1118 BGB se zajištění ze zástavního práva vztahuje i na zákonné úroky pohledávky, náklady související s výpovědí a náklady vynaložené s vymáháním uspokojení ze zástavy.

## Pohledávka zajištěná zástavním právem

S ohledem na skutečnost, že hypotekární zástavní právo je v BGB jediným ryze akcesorickým pozemkovým právem[[236]](#footnote-236), lze konstatovat, že pohledávka, která má být zajištěna zástavním právem, má význam zejména u hypotekárního zástavního práva a nikoliv   
u pozemkového zástavního práva. Ačkoliv často bývá pohledávka spojena i s pozemkovým dluhem a důchodovým dluhem, není podstatná z hlediska podmínek a trvání zástavního práva, neboť tyto typy zástavního práva na ní nejsou závislé. Pohledávka, která může být zajištěna zástavním právem, může být pouze pohledávkou peněžitou, případně pohledávkou, ze které se může peněžitá pohledávka stát. Způsobilou pohledávkou k zajištění může být obdobně jako v českém právním řádu pohledávka podmíněná či budoucí.[[237]](#footnote-237) Oproti naší úpravě neumožňuje německá právní úprava zajistit pohledávku nepeněžitou.[[238]](#footnote-238)

## Pozemková zástavní práva

Jak již bylo uvedeno, v BGB existují tři typy pozemkových práv, a to hypotekární zástavní právo, dále pak pozemkový dluh a důchodový dluh.

## Hypotekární zástavní právo

Hypotekární zástavní právo je upraveno v ust. § 1113 BGB a jedná se o hlavní úpravu zástavního práva k nemovitostem. Hypotekární zástavní právo se váže přímo k zatíženému pozemku a je plně vázáno na zajišťovanou pohledávku. Osobě, v jejíž prospěch je zřízeno zástavní právo k pozemku, musí být zaplacena dlužná částka k uspokojení pohledávky. BGB dále rozlišuje dva zvláštní typy hypotekárního zástavního práva, jedná se o hypotéku zajišťovací a hypotéku celkovou.[[239]](#footnote-239) Zajišťovací hypotéka funguje na principu, že se řídí skutečným stavem zástavního práva, nikoliv stavem, který je zapsaný v pozemkových knihách. Účastníci zajišťovací hypotéky se tedy neřídí stavem zapsaným ve veřejném seznamu, nýbrž skutečným stavem pohledávek. Celková hypotéka pak znamená, že zástavu tvoří více věcí, které dohromady zajišťují pohledávku zástavního věřitele, což odpovídá naší úpravě vespolného zástavního práva. V německé úpravě se však zástavní právo vztahuje pouze k věcem nemovitým, tedy dle německé terminologie k pozemkům. U hypotekárního zástavního práva lze dovodit jeho akcesoritu k zajišťované pohledávce, která je v naší právní úpravě až na drobné výjimky[[240]](#footnote-240) v celém zástavním právu a ze které vyplývá, že vznik, zánik   
a trvání zástavního práva je vázáno na existenci zajišťované pohledávky.

## Pozemkový a důchodový dluh

Akcesorita v BGB ovšem není na rozdíl od naší právní úpravy zcela absolutní, neboť pozemkový dluh a důchodový dluh nejsou akcesoritou vázány. Pozemkový a důchodový dluh jsou obsahově vymezeny podobně, když lze zatížit pozemek tím, že osobě, které je zatížení poskytnuto, se musí z pozemku zaplatit určitá peněžitá částka.[[241]](#footnote-241) Na rozdíl od hypotekárního zástavního práva se nemusí hradit částka dlužná a nezkoumá se, zda existuje nějaké pohledávka. Důchodový dluh se od dluhu pozemkového odlišuje tím, že částka musí být vyplácena pravidelně v opakujících se termínech. U důchodového dluhu se tedy jedná   
o pravidelné opakující se plnění, u pozemkového dluhu pak o jednorázové plnění. Ust.   
§ 1192 BGB nám definuje specialitu pozemkového a důchodového dluhu, když se na ně subsidiárně použije úprava hypotekárního zástavního práva. Výhodou pozemkového a důchodového dluhu je jejich nezávislost na zajišťované pohledávce a s tím související možnost převést pozemkový či důchodový dluh bez ohledu na pohledávku. Vedle těchto dvou institutů existuje ještě zvláštní typ pozemkového dluhu, zajišťovací pozemkový dluh, který zástavnímu věřiteli poskytuje jistotu ručícího pozemku (obdobně jako hypotekární zástavní právo). Z toho důvodu je tento zajišťovací pozemkový dluh využíván v praxi nejčastěji, neboť zástavnímu věřiteli nehrozí riziko, že by např. došlo k prohlášení neplatnosti smlouvy, a tím by zanikla pohledávka i její zajištění. U pozemkového a důchodového dluhu není zajištění vázáno na pohledávku, a je tak větší míra jistoty pro zástavního věřitele, který musí prokázat pouze existenci zástavního práva, nikoliv pohledávky. [[242]](#footnote-242)

## Práva a povinnosti ze zástavního práva

Práva a povinnosti zástavního věřitele a zástavního dlužníka za trvání zástavního práva stojí na podobných principech jako v naší právní úpravě, nicméně v mnoha detailech se odlišují.

Pokud dochází ke zhoršení předmětu zástavy, ať už ze strany zástavního dlužníka či třetí osoby, má zástavní věřitel možnost podat žalobu na zdržení se takového jednání, a to proti zástavnímu dlužníkovi, zástavci či třetí osobě. Oproti české právní úpravě je tedy možné podat žalobu i na jinou osobu, která není subjektem zástavního práva. [[243]](#footnote-243) Dle BGB je také možné podat žalobu už v době, kdy potencionálně hrozí, že by mohlo dojít ke zhoršení zástavy, kdy obsahem soudního rozhodnutí může být uložení zástavnímu dlužníkovi, aby učinil opatření pro zajištění hodnoty zástavy.[[244]](#footnote-244) Taková možnost v české právní úpravě chybí.

Za zmínku také stojí ust. § 1353 NOZ a § 1133 odst. 1 BGB, která stanoví konkrétní podmínky pro nakládání s předmětem zástavního práva. Dojde-li dle německé právní úpravy ke snížení kvality zajištění a snížení možnosti uspokojení zástavním právem, může zástavní věřitel postupovat tak, že zástavnímu dlužníkovi určí přiměřenou lhůtu k napravení. Nedojde-li k odstranění tohoto stavu, je zástavní věřitel oprávněn uspokojit svou celou pohledávku zajištěnou zástavním právem bez ohledu na skutečnost, zda je splatná pouze její část. Dle naší právní úpravy a ust. § 2017 NOZ se stane splatnou ta část pohledávky, která není zajištěna. Německý zákoník jde v tomto ohledu mnohem dále a zvýhodňuje zástavního věřitele, který v případě neodstranění závadného stavu může realizovat zástavní právo na celou pohledávku, která se ze zákona stává splatnou.[[245]](#footnote-245) Takový postup by bylo zcela jistě vhodné zavést i do NOZ.

## Vznik zástavního práva

Zástavní právo v německé právní úpravě vzniká několika způsoby, které se ve svém základu výrazně neliší od úpravy v NOZ. Základní způsob vzniku zástavního práva je obdobně jako v NOZ na základě smlouvy, která je uzavřena mezi zástavním věřitelem   
a zástavním dlužníkem. Dále pak může zástavní právo vznikat na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Pro vznik zástavního práva musí být splněny určité podmínky, které se ovšem liší u hypotekárního zástavního práva a pozemkových či důchodových dluhů. Jedná se   
o následující podmínky:

1. existence pohledávky či obligační smlouvy, které budou zajištěny zástavním právem;
2. smlouva o vzniku zástavního práva či rozhodnutí orgánu veřejné moci;
3. zápis do pozemkové knihy;
4. předání hypotečního zástavního listu.

Ad a): Tato podmínka je nezbytná pouze pro vznik hypotekárního zástavního práva, neboť, jak již bylo uvedeno, se jedná o jediné ryze akcesorické zástavní právo v německé právní úpravě. Pokud neexistuje pohledávka či obligační smlouva (např. dojde k zániku)   
a přesto je zástavní právo zapsáno ve veřejném seznamu, nejedná se o zástavní právo v pravém slova smyslu, nýbrž pouze o hypotekární dluh vlastníka pozemku zástavním právem zatíženého.[[246]](#footnote-246) U pozemkového a důchodového dluhu není tato podmínka pro vznik zástavního práva podstatná.

Ad b): Smlouva o vzniku zástavního práva je samozřejmě základní podmínkou pro vznik zástavního práva hypotekárního, pozemkového i důchodového dluhu. Mimo smlouvy může zástavní právo vzniknout také rozhodnutím orgánu veřejné moci, tedy obdobně jako v úpravě NOZ.[[247]](#footnote-247)

Ad c): Zápis do pozemkové knihy (u nás do veřejného seznamu) podléhá určitým pravidlům, která vycházejí z ust. § 1115 odst. 1 BGB. Každý zástavní věřitel musí dbát na to, aby byly tyto podmínky splněny, neboť v opačném případě zástavní právo nevznikne. Jedná se o uvedení zástavního věřitele, výše pohledávky zajištěné zástavním právem a případně   
i úrokové sazby a dalších souvisejících nákladů, které mají být ze zástavního práva uhrazeny.[[248]](#footnote-248)

Ad d): Předání hypotečního zástavního listu je klasickou podmínkou vzniku zástavního práva vyplývající ze zákona. BGB ovšem počítá i s jinou možností v případě, že se zástavní věřitel a zástavní dlužník dohodnou na tom, že hypoteční zástavní list nebude vydán. Taková dohoda musí být zapsána do veřejného seznamu, tedy pozemkové knihy, a proto se jedná o zaknihovanou zástavu. Z toho pohledu rozlišujeme, zda byl v souvislosti se zřízením zástavního práva vyhotoven hypoteční zástavní list či zda se jedná o zástavu zaknihovanou. V prvém případě představuje předání hypotečního listu získání zástavního práva pro zástavního věřitele za současného či následného zápisu zástavního práva do pozemkových knih. V druhém případě, kdy není hypoteční zástavní list vydán, je spojen vznik zástavního práva s okamžikem zápisu do pozemkových knih. Německá právní úprava eviduje všechny nemovitosti v pozemkových knihách, a proto není rozlišen vznik zástavního práva pro nemovité věci zapisované a nezapisované do veřejného seznamu tak, jak je tomu v naší právní úpravě. Není ani vyloučeno, aby se zástava v průběhu času dohodou stran měnila. Vlastník pozemku, který má být zatížen vydáním hypotečního zástavního listu tak může přesně stanovit, kdy dojde ke vzniku zástavního práva. Typicky by se hypoteční zástavní list měl předávat v okamžiku, kdy zástavní dlužník obdrží plnění, které je zástavním právem zajištěno.[[249]](#footnote-249)

## Zánik zástavního práva

Obdobně jako u vzniku zástavního práva musíme i při zániku rozlišovat, zda se jedná o hypotekární zástavní právo či pozemkový nebo důchodový dluh.

## Zánik hypotekárního zástavního práva

Hypotekární zástavní právo nezaniká zánikem zajišťovaného dluhu, neboť pokud zanikne zajišťovaný dluh, přechází zástavní právo na zástavního dlužníka (vlastníka pozemku). To lze považovat za podstatný rozdíl oproti naší právní úpravě, kdy zánik dluhu znamená automaticky zánik zástavního práva. Hypotekární zástavní právo zaniká pouze dvěma možnými způsoby, a to:

1. zrušením;
2. uspokojením zástavního věřitele.

Ad a): Zrušení zástavního práva upravuje ust. § 1183 BGB, přičemž ke zrušení zástavního práva je nezbytný souhlas zástavního dlužníka (vlastníka nemovitosti) a výmaz z veřejného rejstříku (pozemkové knihy). Souhlas zástavního dlužníka probíhá formou jednostranného prohlášení, které je neodvolatelné. Pokud jsou splněny podmínky pro výmaz zástavního práva z pozemkových knih, může dojít k zániku zástavního práva tímto způsobem.[[250]](#footnote-250)

Ad b): Uspokojením zástavního věřitele se rozumí uspokojení výkonem zástavního práva. Poté, co dojde k uspokojení zástavního věřitele, dojde také k výmazu hypotekárního zástavního práva z veřejného seznamu (pozemkové knihy).[[251]](#footnote-251)

## Zánik pozemkového a důchodového dluhu

Pozemkový a důchodový dluh se při svém zániku řídí přiměřeně pravidly upravující zánik hypotekárního zástavního práva, nicméně pro tyto dva instituty platí určitá odlišnost, která je uvedena v ust. § 1193 odst. 1 BGB. Ačkoliv pozemkový i důchodový dluh často zajišťují pohledávku, nejsou na pohledávku existenčně vázány. Zástavní dlužník (vlastník pozemku) má na základě uvedeného ustanovení právo dát zástavnímu věřiteli výpověď s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Po uplynutí této lhůty se stanou splatné pohledávky zajištěné pozemkovým či důchodovým dluhem a pozemkový či důchodový dluh následně přejdou na zástavního dlužníka (vlastníka pozemku).[[252]](#footnote-252)

## Výkon zástavního práva

BGB rozlišuje dva způsoby výkonu zástavního práva, a to zpeněžení formou nucené dražby a formou nucené správy. Oba tyto způsoby jsou upraveny ve zvláštním zákoně   
o nucené dražbě a správě. Nucená dražba spočívá v prodeji zástavy, kdy výtěžek z prodeje připadne zástavnímu věřiteli, přičemž zbytek je vydán zástavnímu dlužníkovi. Nucená správa je druhým způsobem řešení realizace zástavního práva, kdy zástavu spravuje a užívá správce. Při nucené správě pak zástavnímu věřiteli připadnou užitky ze zástavy, tj. zejména nájemné, pachtovné, plody a jiné. V případě, že vlastník zástavy není zároveň obligačním dlužníkem, má vlastník zástavy možnost uspokojit pohledávku zástavního věřitele, čímž zabrání realizaci zástavního práva. Vlastník zástavy se v takovém případě stane věřitelem obligačního dlužníka v rozsahu, v jakém za něj splnil jeho dluh.[[253]](#footnote-253) Jedná se o obdobnou možnost, která je stanovena v ust. § 1377 odst. 1, písm. d) NOZ.

Zajímavé je také srovnání propadné zástavy a její možnosti v německém právu, přičemž obdobně jako v naší úpravě není zákonem výslovně dovolena, ale její možnost lze z textu zákona dovodit. Vlastník zástavy nesmí před splatností zajištěné pohledávky umožnit zástavnímu věřiteli, aby došlo k převodu či zcizení zástavy jiným způsobem než výkonem rozhodnutí. Z uvedeného plyne, že po splatnosti by takové ujednání mohlo být platné. To ovšem plyne i z ust § 1245 odst. 1 BGB, které umožňuje stranám ujednat odlišný způsob prodeje movitých věcí, než který je stanoven zákonem. Je otázkou, zda by se výkladem dalo dovodit, zda je takové ujednání možné i u věcí nemovitých.[[254]](#footnote-254) Z toho pohledu se jeví úprava NOZ jako přesnější, byť také vykazuje určité nedostatky.

## Vybrané instituty slovenské právní úpravy v porovnání s NOZ

## Předmět zástavního práva

Slov. obč. z. při vymezení předmětu zástavního práva obsahuje požadavek převoditelnosti zástavního práva přímo v textu zákona, což lze považovat za vhodnější úpravu. Z NOZ je nezbytné dovozovat převoditelnost výkladem ostatních ustanovení, neboť předpokladem pro realizaci zástavního práva je právě tato vlastnost zástavy. Převoditelnost je tedy požadavek, který musí být splněn i při zřizování zástavního práva podle NOZ tak, aby byla věc zástavou způsobilou.*[[255]](#footnote-255)* Bylo by vhodné inspirovat se právě slovenskou úpravou, konrétně ust. § 151d slov. obč. z. ve znění: *„Zástavou může být věc, právo, jiná majetková hodnota, byt a nebytový prostor, které jsou převoditelné, pokud zákon nestanoví jinak.“[[256]](#footnote-256)*

## Plovoucí zástava

Jak je podrobně uvedeno v podkapitole 3.6 Rozsah zástavního práva, NOZ nově definuje tzv. „plovoucí zástavu“. Slov. obč. z. s tímto institutem také počítá, přičemž se od NOZ v určitých drobnostech odchyluje. Slov. obč. z. na rozdíl od českého práva připouští, aby zástavní právo po odloučení věci tížilo i nového nabyvatele, pokud věděl či musel vědět o existenci zástavního práva. [[257]](#footnote-257) Výslovně je zakázáno zřídit zástavní právo k jednotlivým věcem, které tvoří věc hromadnou, jež je předmětem zástavního práva; takové zástavní právo by vůbec nevzniklo.

## Zákaz zastavení

Dle ust. § 151d odst. 6 slov. obč. z. je jakákoliv dohoda zakazující zřídit zástavní právo neúčinná vůči třetím osobám. Zákaz zřízení zástavního práva může stanovit přímo zákon, pouze v takovém případě je zákaz zastavení závazný erga omnes.[[258]](#footnote-258) Dle úpravy NOZ je možné zákaz zatížení zapsat do veřejného seznamu, čímž se stane závazný vůči třetím osobám, což je jistě vítaná možnost zejména pro úvěrové instituce.

## Propadná zástava

Slov. obč. z. vytváří v ust. § 151j obdobnou konstrukci jako NOZ i BGB. Toto ustanovení zakazuje uzavřít jakoukoliv dohodu před splatností pohledávky, na základě které by si zástavní věřitel mohl zástavu ponechat. Taková dohoda by byla neplatná. Výkladem tohoto ustanovení ovšem musíme opět dojít k závěru, že po splatnosti pohledávky je taková dohoda možná, což odpovídá naší i německé právní úpravě.[[259]](#footnote-259)

## Výkon zástavní práva

Výkon zástavního práva na Slovensku je prioritně stanoven způsobem, který si strany ujednaly ve smlouvě. Ve smlouvě je pak možné ujednat přímý prodej zástavy, když podmínky jsou stanoveny v ust. § 151m slov. obč. z.[[260]](#footnote-260) V praxi se tato možnost používá velmi často, přitom ze slovenské právní úpravy můžeme čerpat při posuzovaní platnosti takových ujednání. Často se ve smlouvách objevuje např. stanovení minimální kupní ceny, za kterou se zástava může prodat. Běžnou praxí je stanovení 50 % odhadní ceny znalce, který vyhotoví odhad po splatnosti pohledávky. Pokud by nebylo možné cenu z jakýchkoliv důvodů určit, je vhodné ujednat určení hodnoty zástavy aritmetrickým průměrem dvou cen za srovnatelný předmět zástavy v daném místě a čase. Slov. obč. z. umožňuje prodat zástavu ve veřejné soutěži, pokud si to strany ve smlouvě ujednají. U veřejné soutěže je nezbytné stanovit ve smlouvě přesné podmínky (např. jak dlouho bude trvat, jaká kritéria výběru budou zohledněna, určení minimální kupní ceny apod.). Některé smlouvy zpočátku obsahovaly ustanovení, že se zástavní věřitel může uspokojit jakýmkoliv jiným způsobem neodporujícím zákonu, přičemž takové ustanovení bylo soudy shledáno jako neplatné pro svoji neurčitost.[[261]](#footnote-261) Vedle ujednaného způsobu předpokládá slov. obč. z. další dva způsoby realizace zástavního práva, prodej v dražbě a prodej soudním exekutorem.[[262]](#footnote-262)

## Závěr

Stěžejním tématem této rigorózní práce je úprava zástavního práva v NOZ, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. S ohledem na skutečnost, že některé významné instituty a zásady se v souvislosti s přijetím nového zákona podstatně mění či zavádějí, obsahuje tato práce   
i stručné pojednání o historickém vývoji zástavního práva a komparaci s obč. z. Z toho důvodu je možné z této práce komplexně pochopit změny, které se v tomto zajišťovacím institutu v průběhu posledních 20 let udály.

Zástavní právo procházelo na počátku devadesátých let dvacátého století zásadními změnami, které formovaly zástavní právo do té podoby, ve které ji známe dnes. Obč. z. procházel na přelomu dvacátého a jednadvacátého století četnými novelizacemi, přesto jsme nemohli hovořit o moderní úpravě zástavního práva při porovnání se zahraničními úpravami. NOZ ovšem tuto situaci zcela změnil, neboť proměnil institut zástavního práva do podoby, která odpovídá současné době a standardům v jiných evropských zemích.

NOZ přináší nové zásady, pojmosloví a systematiku, což se promítlo i do úpravy zástavního práva, která je komplexnější a jednotnější. Za účinnosti obč. z. podléhala úprava zástavního práva dvojkolejnosti, když vedle sebe existoval obč. z. a obch. z. Mimo tyto předpisy bylo zástavní právo upraveno i ve zvláštních předpisech, což se přijetím NOZ změnilo. Jako příklad je možné uvést zastavení podílu v korporaci, zastavení cenného papíru, zastavení účtu vlastníka cenných papírů a zastavení pohledávky, přičemž všechny tyto speciální typy zástavního práva dnes nalezneme přímo v NOZ. Další zákony budou hrát roli zejména při výkonu zástavního práva, což je ovšem důsledek logický, vzhledem k procesní povaze těchto předpisů. Hmotněprávní základ však nalezneme právě v NOZ.

Za nejpodstatnější změnu v zástavním právu lze považovat způsob realizace zástavního práva. NOZ posiluje princip smluvní volnosti, což se promítá i do oblasti zástavního práva, kdy si smluvní strany mohou dohodnout způsob prodeje zástavy jiným způsobem než veřejnou dražbou nebo soudním prodejem. Posílení smluvní volnosti nemůže být ovšem zcela neomezené, a proto ust. § 1365 NOZ upravuje podmínky, jež musí být dodrženy při tzv. prodeji z volné ruky. Předmět zástavního práva se prodá za cenu v místě   
a čase obvyklou. Jedná se o velmi přínosnou úpravu, která na jedné straně nabádá strany ke smluvní volnosti, avšak na druhé straně omezuje podmínky realizace zástavního práva tak, aby nedošlo k újmě na straně zástavního dlužníka. Vedle toho zavádí NOZ nové instituty, které nebylo možné za staré právní úpravy využívat. Jedná se zejména o „propadnou zástavu“, „uvolněnou hypotéku“, „záměnu zástavního práva“, „budoucí zástavní právo“ a tzv. „negative pledge“ neboli zákaz zatížení.

Úprava zástavního práva v obč. z. se mohla jevit jako dostačující, když poskytovala věřitelům celekm vyhovující právní rámec k tomu, aby zajistili svá rizika. V porovnání se světovými moderními kodexy je ovšem zřejmé, že stará právní úprava neodpovídala moderním standardům. Při detailním rozboru úpravy zástavního práva v NOZ v porovnání de lege lata je zřejmé, že NOZ posouvá možnosti zástavního věřitele i zástavního dlužníka,   
o něco dále. Neduhem staré úpravy bylo nedostatečné zajištění pozice zástavního dlužníka či zástavce, což NOZ odstraňuje tím, že zástavní dlužník či zástavce získávají větší možnost ovlivňovat vztahy vyplývající ze zástavního práva. Na druhou stranu je posílena i pozice zástavního věřitele, který získává nové způsoby pro úhradu pohledávky a zároveň větší jistotu, že bude pohledávka uhrazena. NOZ přiměřeně vyvažuje postavení obou stran a vnáší větší smluvní volnost nejen do soukromého práva obecně, ale i do zástavního práva, což lze považovat za velmi prospěšné, neboť bude vždy na konkrétních subjektech, jakým způsobem hodlají využít tento zajišťovací institut.

Úprava zástavního práva v obč. z. také trpěla nedostatky, které vznikaly v průběhu času s ohledem na dvoukolejnost občanského a obchodního práva. Je pravdou, že již v minulosti došlo k upuštění od snahy upravit zástavní právo pro obchodnězávazkové vztahy samostatně, avšak výsledek nebyl zcela komplexní a dostačující. Stará úprava stále počítala se zcela zvláštní úpravou zástavního práva k cenným papírům a zástavního práva k podílu, které byly upraveny zvláštními zákony. NOZ sjednocuje úpravu pod jeden základní předpis, a tím zvyšuje přehlednost, flexibilitu a efektivnost celé úpravy. NOZ také sjednocuje zástavní právo terminologicky, což se jevilo jako nezbytné, vzhledem k tomu, že stará úprava nebyla z hlediska terminologie jednotná, a v důsledku toho vznikaly výkladové problémy.

Ačkoliv přijetí NOZ přineslo vesměs pozitivní změny, nelze nepřihlédnout ke skutečnosti, že určité instituty nebyly zcela dotaženy k dokonalosti, a bude nezbytné vyčkat na soudní judikaturu, která teprve za několik let dotvoří komplexní právní rámec, v jakém se zástavní právo bude pohybovat. V současné době již evidujeme snahy zákonodárců o novely NOZ, což ovšem nelze považovat za příliš rozumné. Novely by se měly týkat pouze nezbytných změn, které jsou spíše technického a praktického charakteru. Další změny zasahující přímo do hmotného práva by měly dostat svůj čas i na případné podrobení se přezkumu NS či ÚS. Žádný zákon nemůže být dokonalý a s tímto závěrem je nezbytné přistupovat i NOZ.

Na závěr lze konstatovat, že rekodifikace soukromého práva přinesla do zajištění závazků zástavním právem téměř ve všech ohledem pozitivní prvky. Jak již bylo uvedeno, stará právní úprava byla sice vyhovující, nicméně nedošlo k žádné radikální překotné změně zajištění zástavním právem. Je přínosné, že NOZ ze staré právní úpravy vycházel, odstranil její nedostatky a doplnil ji o instituty používané a ověřené v o.z.o. či jiných současných moderních kodexech.

## Seznam použité literatury

**Monografie**

BEDNÁŘ, V. a kol. *Komentář k Zákonu Občanský zákoník (40/1964 Sb.).* KWK – Občanský zákoník. ASPI, 2009

BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012. 830 s.

BEZOUŠKA, P. PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*,   
1. vyd. ANAG, 2013

BREHM, W. BERGER, Ch. *Sachenrecht.* 2 Auflage. Tübingen:Mohr Siebeck, 2006

BUREŠ, J., a kol. Občanský soudní řád. Komentář. I. díl. 7 vyd. Praha : C. H. Beck, 2006

DAVID, L. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář.* Wolters Kluwer. Praha, 2009

DRÁPAL, L. a kol. *Občanský soudní řád I. § 1 až § 200za. Komentář.* 1. vyd. Praha. C.H.Beck, 2009. 1600 s.

DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR. 432 s.

ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 316 s.

ELIÁŠ, K. HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2009. 574 s.

FIALA, J. a kol. *Meritum - Občanské právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2012

FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník - I. díl*. *Komentář*. I. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009

FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník – komentář. Část VIII. Hlava XV. Pojistné smlouvy*. *Oddíl šestý. Pojištění majetku.* § 811. ASPI – Původní nebo upravené texty pro ASPI

FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1993. 433 s.

FIALA. J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007. 718 s.

HLAVSA, P. *Občanský soudní řád, soudní řád správní a předpisy související s výkladem nových ustanovení.* Linde Praha, 2002

HLAVSA. P, *Exekuční řád a zákon č. 119/2001 Sb.* 2 vyd. Praha : Linde Praha, a. s., 2004

HOLEYŠOVSKÝ, M. *Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi*. Druhé aktualizované vydání. Newsletter Praha, 1995. 132 s.

HOLEYŠOVSKÝ, M. *Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi*. NEWSLETTER PRAHA, 1995

HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 308 s.

KNAPP, V. a kol. *Občanské právo hmotné Svazek I*. Praha: CODEX, 1997. 352 s.

LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654). Komentář.* 1. vyd. Praha:   
C. H. Beck, 2014. 2400 s.

LAZAR, J. a kol. *Občianske právo hmotné. Tretie doplnené a prepracované vydanie. 1. Veobecná časť. Rodinné právo. Vecné práva. Dedičské právo*. Bratislava: IURA EDITION, 2006. 607 s.

MAYER, R. *Soustava občanského práva. Kniha druhá, Práva věcná.* Brno: Barvič   
a Novotný, 1924

PLECITÝ, V. a kol. *Základy občanského práva*. 2. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, s.r.o. 2005.   
287 s.

PRUDILOVÁ, M. *Veřejné dražby a exekuce.* Linde Praha a.s., 2001

ROUČEK, F. SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanském   
a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha : Linhart. 1935. 970 s.

ROUČEK, F. SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanském a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl VI. Praha : Linhart, 1937

ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. Praha : G plus G, 1997

SCHELLE, K. TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky*. Ostrava: KEY Publishing s.r.o., 2012

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář.* 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2003. 1276 s.

SVEJKOVSKÝ, J. *Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva*.   
1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2012. 792 s.

ŠKÁROVÁ a kol, *Občanský soudní řád s vysvětlivkami a judikaturou.* 4. akt. vyd. Linde Praha, 2009

ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. *díl 1-2. Obecná část - Věcná práva*. Wolters Kluwer ČR, a.s. : Praha, 2009. 459 s.

ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008. 1236 s.

ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník. Svazek I.* *Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s. 2014. 1736 s.

TILSCH, E. *Rakouského práva občanského část všeobecná (Provisorní vydání).* Všehrd, Praha, 1906. s. 93

VOJČÍK, P. a kol. *Občiansky zákonník Stručný komentár. Druhé, doplnené a prepracované vydanie*. Bratislava: IURA EDITION, spol.s.r.o, 2009

VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012

VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, a.s, 2014

WIELING, H. J. *Sachenrecht.* 5. Auflage.Springer-Lehrbuch, 2007,

WINTEROVÁ, A. *Civilní právo procesní*. 4. vyd. Praha : Linde Praha, a. s. 2006

**Odborné časopisy**

BUREŠ. J. Nový občanský zákoník možná zrychlí veřejné dražby. *Realit*, r. 2011, č. 7, s. 92

ELIÁŠ, K. Proč potřebujeme nový občanský zákoník? *Právní rádce*, Economia, 2012, č. 11, s. 24

FRINTA, O. Nový občanský zákoník: Pojetí svéprávnosti v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1, s. 57

GRYGAR, J. Došlo k nějakým změnám u soudního prodeje zástavy?. *Otázka a odpověď*,   
r. 2004, č. 2, s. 27

CHALUPA, R. K úpravě zástavního práva. *Obchodní právo*, 1996, č. 4, s. 2

JEDLIČKA, M. Právní úprava zástavního práva dle nového občanského zákoníku. *Právní Fórum* (Wolters Kluwer ČR, a.s.), 2012, č. 8, s. 333

KASAL, J. Právo zástavní, podzástavní a zadržovací – změny právní úpravy. *Právní Rádce*, 2001, č. 1, s. 5

MAYER, J. Akcesorita zástavního práva. *Bulletin advokacie*, 2008, č. 12, s. 24

MIKEŠ, J. WINTEROVÁ, A. Nad jedním rozhodnutím. *Právní fórum*, 2007, č. 1, s. 23

MYŠÁKOVÁ, a kol.. Zástava závodu v režimu nového občanského zákoníku. *Soudce*, článek ze dne 5. 12. 2013, r. 2003, č. 12, s. 29

NĚMEC. R. Zajištění závazků podle nového občanského zákoníku. *Právní Rádce*, 2011, č. 6, s. 17

PELIKÁNOVÁ, I. Zástavní právo k cennému papíru. *Právní zpravodaj*. ASPI. ze dne   
30. 10. 2000

PIECHOWICZOVÁ, L. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*. 2012, č. 8, s. 340

RAKOVSKÝ, A. VESELÝ, J. Veřejné dražby zastavených věcí v zahraničí a srovnání s českou právní úpravou. *Právní rozhledy*, r. 2000, č. 11, s. 498

SIGMUND, A. Zpeněžení zástavy v insolvenci – více otázek než odpovědí. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 6, s. 27-29

STUNA, S. ŠVESTKA, J. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, r. 2011, č. 10, s. 372

ŠUSTROVÁ, D. Vlastník neznámý a stará zástavní práva v katastru nemovitostí. *Rekodifikace a Praxe*, r. 2014, č. 3, s. 10

TINTĚRA, T. Otazníky nad promlčením zástavního práva. *Právní Fórum* (Wolters Kluwer ČR, a.s.), 2012, č. 8, s. 336

TOMSA, J. Zajišťovací instrumenty úvěru (se zvláštním zřetelem ke kanadskému právu). *Právní praxe v podnikání*, 1998, č. 1, s. 34

**Judikatura**

nález ÚS ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS. č. 42, r. 2006, s. 199

nález ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11

nález ÚS ze dne 19. 4. 2007, sp. zn. II. ÚS 114/06, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS pod č. 70/2007. r. 2007. s. 127

rozsudek NS ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 21 Cdo 2069/2008

rozsudek NS ze dne 16. 4. 2009, sp. zn. 1425/2008

rozsudek NS ze dne 19. 12. 2000, sp. zn. 1268/2002

rozsudek NS ze dne 19. 12. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1268/2002

rozsudek NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 21 Cdo 3757/2009:

rozsudek NS ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. 21 Cdo 2185/2009

rozsudek NS ze dne 25. 11. 2005, sp. zn. 21 Cdo 2939/2004, publikovaný v Soudní judikatuře pod č. 29/2006, s. 115

rozsudek NS ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod č. R 12/2000, s. 112

rozsudek NS ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod č. R 12/2000, s. 112

rozsudek NS ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 993/2004

rozsudek NS ze dne 27. 6. 2012, sp. zn. 21 Cdo 3322/2011

rozsudek NS ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 21 Cdo 58/2003

rozsudek NS ze dne 6. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 4397/2009, publikovaný v Soudní judikatuře pod č. 144/2011

rozsudek NS ze dne 9. 2. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1198/2005, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod č. 16/2007, s. 156

rozsudek NS ze dne 9. 2. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1198/2005, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod č. 16/2007, s. 156

usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 7. 2. 2013, sp. zn. 38 Co 254/2011

usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 12. 2013, sp. zn. 23Co 672/2003, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod R 11/2005, r. 2005. s. 57

usnesení NS ze dne 11.3.2008, sp. zn. 21 Cdo 1145/2007

usnesení NS ze dne 14.7.2010. sp. zn. 21 Cdo 1520/2009

usnesení NS ze dne 14.7.2010. sp. zn. 21 Cdo 1520/2009

usnesení NS ze dne 2. 12. 2004, sp. zn. 21 Cdo 1467/2004, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod R 37/2005, r. 2005. s. 192

usnesení NS ze dne 24.8.2006, sp. zn. 21 Cdo 2829/2005

usnesení NS ze dne 29.4.1997, sp. zn. 2 Cdon 1612/96, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod č. 30/1998, s. 211

usnesení NS ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 29 Cdo 460/2002

**Internetové stránky**

NITSCHNEIDEROVÁ, Z. *Zástavní právo podle nového občanského zákoníku.* www.epravo.cz. č. 91605, 5. 6. 2013, dostupné na: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zastavni-pravo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91605.html>

**Právní předpisy a důvodové zprávy**

Důvodová zpráva k zákonu č. 317/2001 ze dne 13. 12. 2000

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění),   
ze dne 3. 2. 2012. Poslanecká sněmovna Parlamentu. 2012

občanský zákoník Spolkové republiky Německo

zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

zákon č. 120/2001 Sb. exekuční řád

zákon č. 182/2006, insolvenční zákon

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních

zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech

zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích

zákon č. 946/1811 Sb. obecný zákoník občanský

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

## Resumé

Rigorózní práce komplexně pojednává o úpravě zástavního práva v českém právním řádu, a to zejména s ohledem na přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který nabyl účinnosti ke dni 1. 1. 2014. Práce také stručně vymezuje starou právní úpravu obsaženou v zákoně č. 40/1964 Sb., jelikož to lze považovat za nezbytné pro porovnání změn, které se v oblasti zástavního práva udály. Dále se práce zabývá pojmem zástavního práva   
a jeho vývojem na území České republiky zejména po roce 1992. Nový občanský zákoník sjednocuje úpravu zástavního práva do jediného předpisu, navazuje na starou právní úpravu   
a doplňuje ji o nové instituty, které budou v praxi často využívány. Zástavní právo je upraveno podrobněji a komplexněji s tím, že je kladen větší důraz na smluvní svobodu stran. Zástavní právo bude jednodušeji přizpůsobitelné konkrétním případům, kdy si věřitel   
a dlužník budou moci ujednat speciální podmínky. Pozice zástavního práva se přijetím nového občanského zákoníku posiluje a jistě bude i nadále nejdůležitějším zajišťovacím institutem, a to i přesto, že nový občanský zákoník není zcela bezchybným předpisem, jelikož v něm lze již dnes nalézt ustanovení, která není možné jednoznačně vyložit či aplikovat.

## Resumé

This thesis treats of the right of lien in the law No. 89/2012, the Civil Code, which came into force in 1. January 2014. The thesis also defines the old legal regulation of the right of lien in the old law No. 40/1964, because it is necessary for comparison of the changes in the new Civil Code. This paper deals with the definition of lien and his development in the territory of Czech Republic, especially after the year 1992. The new Civil Code unifies   
the legal regulation of the right of lien into a one legal enactment. The new Civil Code includes some good qualities from the current Civil Code and it establishes some new legal institution, which will be definitely used in practice. The right of lien is amended in more detail and it is more complex with an emphasis on a freedom of contract. The right of lien will be easily adjustable for concrete cases. A creditor and a debtor will be able to negotiate special conditions. The position of the right of lien is going to be stronger and empowered thanks to the new Civil Code, despite the fact that the new Civil Code isn't completely flawless, because you can find some provisions, which are not easily applicable.

## Seznam klíčových slov

budoucí zástavní právo, nový občanský zákoník, pojem zástavního práva, práva a povinnosti ze zástavního práva, propadná zástava, uvolněná hypotéka, výkon zástavního práva, vznik zástavního práva, záměna zástavního práva, zákaz zatížení, zánik zástavního práva, zástavní právo, změny v zástavním právu, zpeněžení zástavy

## Keywords

future right of lien, the new Civil Code, the term “right of lien”, rights and obligations of right of lien, forfeited pledge, loose mortgage, realization of the right of lien, emergence of right of lien, swapping of right of lien, negative pledge, extinction of right of lien, right of lien, changes in right of lien, realization of pledge

1. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 10 [↑](#footnote-ref-1)
2. FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník - I. díl*. *Komentář*. I. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009, s. 572 [↑](#footnote-ref-2)
3. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 11 [↑](#footnote-ref-3)
4. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. *díl 1-2. Obecná část - Věcná práva*. Wolters Kluwer ČR, a.s. : Praha, 2009, s. 389 [↑](#footnote-ref-4)
5. FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník - I. díl*. *Komentář*. I. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009,   
   s. 572 [↑](#footnote-ref-5)
6. BEZOUŠKA, P, PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*, 1. vyd. ANAG, 2013, s. 276 [↑](#footnote-ref-6)
7. FRINTA, O. Nový občanský zákoník: Pojetí svéprávnosti v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie,* 2011, č. 1, s. 57 [↑](#footnote-ref-7)
8. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. *díl 1-2. Obecná část - Věcná práva*. Wolters Kluwer ČR, a.s. : Praha, 2009, s. 160 [↑](#footnote-ref-8)
9. PLECITÝ, V. a kol. *Základy občanského práva*. 2. vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, s.r.o. 2005. s. 112 - 113 [↑](#footnote-ref-9)
10. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 947 [↑](#footnote-ref-10)
11. ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. Praha : G plus G, 1997, s. 52 [↑](#footnote-ref-11)
12. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 953 [↑](#footnote-ref-12)
13. rozsudek NS ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí   
    a stanovisek NS pod č. R 12/2000, s. 112 [↑](#footnote-ref-13)
14. rozsudek NS ze dne 19. 12. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1268/2002 [↑](#footnote-ref-14)
15. ust. § 152 obč. z., ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-15)
16. ust. § 1309 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-16)
17. BEDNÁŘ, V. a kol. *Komentář k Zákonu Občanský zákoník (40/1964 Sb.).* KWK – Občanský zákoník. ASPI, 2009, k § 152, odst. 7 [↑](#footnote-ref-17)
18. FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. vyd. Brno: Doplněk, 2002, s. 171 [↑](#footnote-ref-18)
19. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 17 [↑](#footnote-ref-19)
20. FIALA. J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, s. 310 [↑](#footnote-ref-20)
21. FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1993, s. 172 [↑](#footnote-ref-21)
22. rozsudek NS ze dne 9. 2. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1198/2005, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí   
    a stanovisek NS pod č. 16/2007, s. 156 [↑](#footnote-ref-22)
23. MAYER, J. Akcesorita zástavního práva. *Bulletin advokacie,* 2008, č. 12, s. 24 [↑](#footnote-ref-23)
24. HOLEYŠOVSKÝ, M. Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi. *NEWSLETTER PRAHA*, 1995, s. 9 [↑](#footnote-ref-24)
25. rozsudek NS ze dne 9. 2. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1198/2005, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí   
    a stanovisek NS pod č. 16/2007, s. 156 [↑](#footnote-ref-25)
26. FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník - I. díl*. *Komentář*. I. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009,   
    s. 573 [↑](#footnote-ref-26)
27. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 948 [↑](#footnote-ref-27)
28. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář.* 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003, s. 1069 [↑](#footnote-ref-28)
29. SCHELLE, K. TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky*. Ostrava: KEY Publishing s.r.o., 2012, s. 25 [↑](#footnote-ref-29)
30. ust. § 495 odst. 1. obč. z. ve znění do 1. 1. 1992 [↑](#footnote-ref-30)
31. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. *díl 1-2. Obecná část - Věcná práva*. Wolters Kluwer ČR, a.s. : Praha. 2009. s. 390 [↑](#footnote-ref-31)
32. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 23 [↑](#footnote-ref-32)
33. CHALUPA, R. K úpravě zástavního práva. *Obchodní právo*, 1996, č. 4, s. 2 [↑](#footnote-ref-33)
34. KNAPP, V. a kol. *Občanské právo hmotné Svazek I*. Praha: CODEX, 1997, s. 295 [↑](#footnote-ref-34)
35. usnesení NS ze dne 29.4.1997, sp. zn. 2 Cdon 1612/96, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí   
    a stanovisek NS pod č. 30/1998, s. 211 [↑](#footnote-ref-35)
36. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 944 [↑](#footnote-ref-36)
37. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 28 [↑](#footnote-ref-37)
38. KASAL, J. Právo zástavní, podzástavní a zadržovací – změny právní úpravy. *Právní Rádce*, 2001, č. 1, s. 5 [↑](#footnote-ref-38)
39. BEDNÁŘ, V. a kol. *Komentář k Zákonu Občanský zákoník (40/1964 Sb.). KWK – Občanský zákoník*. ASPI, 2009, k § 165, odst. 5 [↑](#footnote-ref-39)
40. pozn.: Držba byla v obč. z. upravena v rámci vlastnického práva. [↑](#footnote-ref-40)
41. pozn.: Nově zavedené právo stavby souvisí se změnou pojetí stavby v NOZ. Stavba již není považována za samostatnou věc a je součástí pozemku, na kterém stojí (zásada superficies solo cedit). [↑](#footnote-ref-41)
42. *„od ustanovení této části se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon.“* [↑](#footnote-ref-42)
43. pozn.: např. smlouvy se spotřebiteli [↑](#footnote-ref-43)
44. ELIÁŠ, K. Proč potřebujeme nový občanský zákoník? *Právní rádce*, Economia, 2012, č. 11, s. 24 [↑](#footnote-ref-44)
45. JEDLIČKA, M. Právní úprava zástavního práva dle nového občanského zákoníku. *Právní Fórum (Wolters Kluwer ČR, a.s.)*, 2012, č. 8, s. 333 [↑](#footnote-ref-45)
46. BEZOUŠKA, P. Piechowiczová, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*. 1. vyd. ANAG, 2013, s. 275 [↑](#footnote-ref-46)
47. ust. § 1309 odst. 1 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-47)
48. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 554 [↑](#footnote-ref-48)
49. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 219 [↑](#footnote-ref-49)
50. např. ust. § 1324 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: Práva věřitele po splatnosti zajištěného *dluhu* – odst.1 Dospěje-li *pohledávka*..... Zde je vidět určitá nedokonalost terminologie v NOZ. [↑](#footnote-ref-50)
51. ELIÁŠ, K. HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2009, s. 365 [↑](#footnote-ref-51)
52. NĚMEC. R. Zajištění závazků podle nového občanského zákoníku. *Právní Rádce*, 2011, č. 6, s. 17 [↑](#footnote-ref-52)
53. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 789 [↑](#footnote-ref-53)
54. BEZOUŠKA, P. PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*. 1. vyd. ANAG, 2013, s. 272 [↑](#footnote-ref-54)
55. pozn.: Informování dlužníka bude bezpochyby splněno v případě, kdy dlužník podepíše smlouvu včetně ujednání o smluvním úroku z prodlení, se kterým vyjádří souhlas svým podpisem. [↑](#footnote-ref-55)
56. BĚLOHLÁVEK, A. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 548 [↑](#footnote-ref-56)
57. ve znění: *„Zakládá-li se jistota různých věřitelů na různých právech k téže věci, uspokojí se v rozsahu těchto práv a v pořadí podle vzniku zajištění postupně v první skupině věřitelé zajištění věcným právem zapsaným ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav a ve druhé skupině věřitelé zajištění věcným právem nezapsaným ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav. Poté se ve třetí skupině uspokojí věřitelé zajištění závazkovým právem.“* [↑](#footnote-ref-57)
58. BEZOUŠKA, P. PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*. 1. vyd. ANAG, 2013, s. 274 [↑](#footnote-ref-58)
59. pozn: Ve staré úpravě byla povinnost doplnění zajištění definována pouze v rámci zástavního práva v ust.   
    § 163 odst. 2 obč.z. [↑](#footnote-ref-59)
60. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění),   
    ze dne 3. 2. 2012. Poslanecká sněmovna Parlamentu. 2012, k § 489 až 493 [↑](#footnote-ref-60)
61. ust. § 489 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby.*“ [↑](#footnote-ref-61)
62. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 372 [↑](#footnote-ref-62)
63. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník. Svazek I.* *Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s. 2014, s. 1159 [↑](#footnote-ref-63)
64. TILSCH, E. *Rakouského práva občanského část všeobecná (Provisorní vydání).* Všehrd, Praha, 1906. s. 93 [↑](#footnote-ref-64)
65. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění),   
    ze dne 3. 2. 2012. Poslanecká sněmovna Parlamentu. 2012, k § 489 až 493 [↑](#footnote-ref-65)
66. pozn.: Pozemkem se rozumí část zemského povrchu bez ohledu na to, zda je tato část pokryta či nikoliv. [↑](#footnote-ref-66)
67. pozn.: např. metro, vinný sklep apod. [↑](#footnote-ref-67)
68. pozn.: zástavní právo, služebnost apod. [↑](#footnote-ref-68)
69. pozn.: právo stavby (§ 1242 NOZ) [↑](#footnote-ref-69)
70. pozn.: např. na základě zákona č. 254/2001 Sb. vodního zákona [↑](#footnote-ref-70)
71. pozn.: jednotka (§ 1159 NOZ) [↑](#footnote-ref-71)
72. ust. § 3054 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí   
    a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.“* [↑](#footnote-ref-72)
73. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 61 [↑](#footnote-ref-73)
74. STUNA, S. ŠVESTKA, J. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy,* r. 2011, č. 10, s. 372 [↑](#footnote-ref-74)
75. pozn.: Bez přihlédnutí k tomu, že takové jednání by se pravděpodobně považovala za absolutně neplatné pro rozpor s dobrými mravy. [↑](#footnote-ref-75)
76. SVEJKOVSKÝ, J. *Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva*.   
    1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 128 [↑](#footnote-ref-76)
77. pozn.: např. děděním [↑](#footnote-ref-77)
78. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit. 2012, s. 561 [↑](#footnote-ref-78)
79. ust. § 1 odst. 1 ZOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Obchodními korporacemi jsou obchodní společnosti   
    a družstva.“* [↑](#footnote-ref-79)
80. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit. 2012, s. 233 [↑](#footnote-ref-80)
81. ROUČEK, F. SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanském   
    a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha : Linhart. 1935, s. 632 [↑](#footnote-ref-81)
82. ust. § 1310 odst. 1 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat.“* [↑](#footnote-ref-82)
83. ust.. § 339 odst. 1 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Co tvoří nadační jistinu, nelze zastavit ani jinak použít k zajištění dluhu. To neplatí, pokud nadace provozuje obchodní závod, v rozsahu potřebném pro jeho plynulý provoz“* [↑](#footnote-ref-83)
84. ust. § 398 odst. 1 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Co je v majetku nadačního fondu, nelze zastavit, ani jinak použít k zajištění dluhu; k právnímu jednání, které tomu odporuje, se nepřihlíží.“* [↑](#footnote-ref-84)
85. ust. § 506 NOZ, ve znění pozdějších předpisů; jelikož nelze zastavit součást věci, ale pouze věc včetně její součásti; v takovém případě by musel být zastaven pozemek, jehož součástí je stavba. [↑](#footnote-ref-85)
86. ust. § 1479 a § 1480 NOZ, ve znění pozdějších předpisů. Dědické práva vzniká okamžikem smrti zůstavitele. Dědického práva, které má v budoucnu teprve vzniknou se lze zříci, nelze s ním ovšem naložit jinak (např. jej zastavit). [↑](#footnote-ref-86)
87. ust. § 2138 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-87)
88. BEZOUŠKA, P. PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*, 1. vyd. ANAG, 2013, s. 277 [↑](#footnote-ref-88)
89. rozsudek NS ze dne 19. 12. 2000, sp. zn. 1268/2002 [↑](#footnote-ref-89)
90. rozsudek NS ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 2 Cdon 339/97, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí   
    a stanovisek NS pod č. R 12/2000, s. 112 [↑](#footnote-ref-90)
91. rozsudek NS ze dne 16. 4. 2009, sp. zn. 1425/2008 [↑](#footnote-ref-91)
92. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1068 [↑](#footnote-ref-92)
93. pozn.: Za správné znění lze považovat: „*Má-li se stát zástavou věc, k níž má zástavnímu* ***věřiteli*** *vzniknout zástavní právo teprve v budoucnu, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.“* K tomuto výkladu dospějeme za použití ust. § 2 odst. 2 NOZ, kdy je nutné vykládat zákon ve vzájemné souvislosti a úmyslu zákonodárce, nelze se dovolávat slov proti smyslu zákona. [↑](#footnote-ref-93)
94. BĚLOHLÁVEK, A. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, 830, s. 408 [↑](#footnote-ref-94)
95. pozn.: Typicky se může jednat o vztah kupujícího a prodávajícího, kdy kupující má zajištěnou úhradu kupní ceny hypotečním úvěrem. Banka uvolní peníze na kupní cenu buď ke dni podání návrhu na zápis zástavního práva na prodávanou nemovitost nebo ke dni zápisu zástavního práva (podle sjednaných podmínek). V takovém případě je běžná spolupráce prodávajícího, který vystupuje jako zástavce a podává návrh na zápis zástavního práva na převáděnou nemovitost. V té době má již sepsanou kupní smlouvu, na základě které má jistotu, že k převodu dojde. [↑](#footnote-ref-95)
96. Srov. ust. § 155 odst. 3 obč. z., ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-96)
97. srov. ust. § 109 insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-97)
98. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku. III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1071 [↑](#footnote-ref-98)
99. k tomu např. rozsudek NS ze dne 25. 11. 2005, sp. zn. 21 Cdo 2939/2004, publikovaný v Soudní judikatuře pod č. 29/2006, s. 115: „*Umožňuje-li zákon, aby zástavní právo vznikalo i za těchto okolností, vyplývá z toho dále, že pro posouzení, zda zástavní právo vzniklo či nikoli, je významné, zda je zde vůle účastníků, kterou pohledávku a v jakém rozsahu chtějí konkrétním zástavním právem zajistit.*“ [↑](#footnote-ref-99)
100. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 555 [↑](#footnote-ref-100)
101. BĚLOHLÁVEK, A. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 409 [↑](#footnote-ref-101)
102. ust. § 2234 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-102)
103. ust. § 2429 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-103)
104. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku. III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1071 [↑](#footnote-ref-104)
105. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku. III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1071 [↑](#footnote-ref-105)
106. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku. III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1071 [↑](#footnote-ref-106)
107. BĚLOHLÁVEK, A. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 409 [↑](#footnote-ref-107)
108. rozsudek NS ze dne 12.4.2005, sp. zn. 21 Cdo 2099/2004 [↑](#footnote-ref-108)
109. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku. III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1076 [↑](#footnote-ref-109)
110. NĚMEC. R. Zajištění závazků podle nového občanského zákoníku. *Právní Rádce*, 2011, č. 6, s. 19 [↑](#footnote-ref-110)
111. rozsudek NS ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 993/2004 [↑](#footnote-ref-111)
112. BEZOUŠKA, P. PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*, 1. vyd. ANAG, 2013, s. 278 [↑](#footnote-ref-112)
113. srov. ust. § 35b odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů: „*Rejstřík zástav je neveřejný seznam, v elektronické podobě, který vede, provozuje a spravuje Komora*.“ [↑](#footnote-ref-113)
114. ust. § 35i odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů: „*Kterýkoliv notář vydá každému na jeho žádost opis nebo výpis z Rejstříku zástav nebo potvrzení o tom, že v něm určitá věc není evidována jako zástava nebo o tom, že není evidován zákaz zřízení zástavního práva k věci, neevidované v Rejstříku zástav jako zástava.“* [↑](#footnote-ref-114)
115. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 558 [↑](#footnote-ref-115)
116. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku. III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1080 [↑](#footnote-ref-116)
117. NITSCHNEIDEROVÁ, Z. *Zástavní právo podle nového občanského zákoníku.* www.epravo.cz. č. 91605,   
     5. 6. 2013, dostupné na: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zastavni-pravo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91605.html> [↑](#footnote-ref-117)
118. „ *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim*“ [↑](#footnote-ref-118)
119. LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654). Komentář.* 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 1776 [↑](#footnote-ref-119)
120. ust. § 1348 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Ujedná-li se za trvání zástavního práva k hromadné věci samostatné zástavní právo k jednotlivé věci, která náleží k zástavě, zástavní právo nevznikne. Vzniklo-li k jednotlivé věci zástavní právo dříve, než k hromadné věci přibyla, nebo než byla hromadná věc zastavena, použijí se ustanovení o pořadí zástavního práva*.“ [↑](#footnote-ref-120)
121. Ust. § 151f odst. 1 slov. obč. z., ve znění pozdějších předpisů: „*Na vznik záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku sa vyžaduje registrácia v registri záložných práv. Na vznik záložného práva k jednotlivým súčastiam zálohu, pre ktoré to tento zákon alebo osobitný zákon ustanovuje, sa vyžaduje aj registrácia v osobitnom registri*“ [↑](#footnote-ref-121)
122. nález ÚS ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS. č. 42, r. 2006, s. 199; také nález ÚS ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 [↑](#footnote-ref-122)
123. ŠUSTROVÁ, D. Vlastník neznámý a stará zástavní práva v katastru nemovitostí*. Rekodifikace a Praxe*,   
     r. 2014, č. 3, s. 10 [↑](#footnote-ref-123)
124. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 103 [↑](#footnote-ref-124)
125. SVEJKOVSKÝ, J. *Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 300 [↑](#footnote-ref-125)
126. ust. § 1315 odst. 2, písm. a) NOZ, ve zněn í pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-126)
127. ust. § 1315 odst. 2, písm. c) NOZ, ve zněn í pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-127)
128. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 427 [↑](#footnote-ref-128)
129. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 239 [↑](#footnote-ref-129)
130. usnesení NS ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 29 Cdo 460/2002 [↑](#footnote-ref-130)
131. ROUČEK, F. SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanském a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl VI. Praha : Linhart, 1937, s. 69 [↑](#footnote-ref-131)
132. PIECHOWICZOVÁ, L. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*. 2012, č. 8, s. 340 [↑](#footnote-ref-132)
133. VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, a.s, 2014, s. 333 [↑](#footnote-ref-133)
134. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář.* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1074 [↑](#footnote-ref-134)
135. JEDLIČKA, M. *Právní úprava zástavního práva dle nového občanského zákoníku*. Právní Fórum (Wolters Kluwer ČR, a.s.), 2012, č. 8, s. 333 [↑](#footnote-ref-135)
136. ust. § 1761 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Takový zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany*.“ [↑](#footnote-ref-136)
137. PIECHOWICZOVÁ, L. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012, č. 8, s. 340 [↑](#footnote-ref-137)
138. PIECHOWICZOVÁ, L. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012,  
     č. 8, s. 340 [↑](#footnote-ref-138)
139. ust. § 1813 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-139)
140. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 249 [↑](#footnote-ref-140)
141. ELIÁŠ, K. HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2009, s. 366 [↑](#footnote-ref-141)
142. BEZOUŠKA, P. PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*, 1. vyd. ANAG, 2013, s. 279 [↑](#footnote-ref-142)
143. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 240 [↑](#footnote-ref-143)
144. srov. ust. § 39 odst. 2 z. o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů: „*Zástavní právo nemůže být zřízeno k cenným papírům, které jsou zastaveny.*“ [↑](#footnote-ref-144)
145. PELIKÁNOVÁ, I. Zástavní právo k cennému papíru. *Právní zpravodaj*. ASPI. ze dne 30. 10. 2000 [↑](#footnote-ref-145)
146. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 413-416 [↑](#footnote-ref-146)
147. srov. ust. § 1881 odst. 1 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Postoupit lze pohledávku, kterou lze zcizit, pokud to ujednání dlužníka a věřitele nevylučuje; odst. 2.: Nelze postoupit pohledávku, která zaniká smrtí nebo jejíž obsah by se změnou věřitele k tíži dlužníka změnil.“* [↑](#footnote-ref-147)
148. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 417 [↑](#footnote-ref-148)
149. ust. § 1335-1340 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-149)
150. ve znění: *„Zástavní právo se vztahuje na zástavu, na její přírůstek i příslušenství, ledaže zástavní smlouva určí něco jiného.“* [↑](#footnote-ref-150)
151. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1106 [↑](#footnote-ref-151)
152. SPÁČIL, J. a kol. *Komentář k Občanskému zákoníku III. Věcná práva (§976 – 1474).* 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2013, s. 1106 [↑](#footnote-ref-152)
153. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 250 [↑](#footnote-ref-153)
154. K tomu např. rozsudek NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 21 Cdo 3757/2009: *„Sklad zboží se v právních vztazích pokládá za jedinou věc, i když (ve skutečnosti) jde o souhrn více nebo mnoha jednotlivých věcí (popř. též práv a jiných majetkových hodnot). Zástavním právem je zatížen sklad zboží jako "jediná věc"; znamená to, že na jednotlivé věci umístěné ve skladu se zástavní právo nevztahuje a že zástavní právo nevázne na věci, která byla (v souladu s jeho účelem) ze skladu vyjmuta. Zpeněžení skladu zásob za účelem získání výtěžku, z něhož bude uspokojen zástavní věřitel, se týká těch jednotlivých věcí (popř. též práv a jiných majetkových hodnot), které se ve skladu nachází v době zpeněžení.“* [↑](#footnote-ref-154)
155. NĚMEC. R. Zajištění závazků podle nového občanského zákoníku. *Právní Rádce*, 2011, č. 6, s. 18 [↑](#footnote-ref-155)
156. BEZOUŠKA, P. PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*, 1. vyd. ANAG, 2013, s. 282 [↑](#footnote-ref-156)
157. rozsudek NS ze dne 6. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 4397/2009, publikovaný v Soudní judikatuře pod č. 144/2011 [↑](#footnote-ref-157)
158. TOMSA, J. Zajišťovací instrumenty úvěru (se zvláštním zřetelem ke kanadskému právu)*.* Pr*ávní praxe v podnikání*, 1998, č. 1, s. 34 [↑](#footnote-ref-158)
159. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 250 [↑](#footnote-ref-159)
160. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 568 [↑](#footnote-ref-160)
161. ust. § 1319 odst. 2 NOZ: „*Zástavní právo k nemovité věci nezapisované do veřejného seznamu, k závodu   
     a movité věci hromadné vznikne zápisem do rejstříku zástav.“* [↑](#footnote-ref-161)
162. MYŠÁKOVÁ, a kol.. Zástava závodu v režimu nového občanského zákoníku. *Soudce*, článek ze dne 5. 12. 2013, r. 2003, č. 12, s. 29 [↑](#footnote-ref-162)
163. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 420 [↑](#footnote-ref-163)
164. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 159 [↑](#footnote-ref-164)
165. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 420 [↑](#footnote-ref-165)
166. FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník – komentář. Část VIII. Hlava XV. Pojistné smlouvy*. *Oddíl šestý. Pojištění majetku.* § 811. ASPI – Původní nebo upravené texty pro ASPI, komentář ze dne 9. 8. 1999 [↑](#footnote-ref-166)
167. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 251 [↑](#footnote-ref-167)
168. ust. § 1353 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Zástavní dlužník se zdrží všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele. Stane-li se činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní.“* [↑](#footnote-ref-168)
169. ust. § 2017 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Ztratí-li jistota na ceně tak, že se zajištění stane nedostatečným, má věřitel právo žádat od dlužníka, aby zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnil; pokud to dlužník neučiní, stane se splatnou ta část pohledávky, která není zajištěna.“* [↑](#footnote-ref-169)
170. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 424 [↑](#footnote-ref-170)
171. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 574 [↑](#footnote-ref-171)
172. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 424 [↑](#footnote-ref-172)
173. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 424 [↑](#footnote-ref-173)
174. VOJČÍK, P. a kol. *Občiansky zákonník Stručný komentár. Druhé, doplnené a prepracované vydanie*. Bratislava: IURA EDITION, spol.s.r.o, 2009, s. 434 [↑](#footnote-ref-174)
175. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 572 [↑](#footnote-ref-175)
176. podrobněji v pododdílu 3.5.1.4 Zakázaná ujednání [↑](#footnote-ref-176)
177. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 193 [↑](#footnote-ref-177)
178. ust. § 1365 odst. 1 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-178)
179. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 255 [↑](#footnote-ref-179)
180. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 193 [↑](#footnote-ref-180)
181. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 422 [↑](#footnote-ref-181)
182. GRYGAR, J. Došlo k nějakým změnám u soudního prodeje zástavy?. *Otázka a odpověď*, r. 2004, č. 2, s. 27 [↑](#footnote-ref-182)
183. VYMAZAL, L. *Zástavní právo – Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. Linde Praha, 2012, s. 201 [↑](#footnote-ref-183)
184. PRUDILOVÁ, M. *Veřejné dražby a exekuce.* Linde Praha a.s., 2001, s. 18 [↑](#footnote-ref-184)
185. RAKOVSKÝ, A. VESELÝ, J. Veřejné dražby zastavených věcí v zahraničí a srovnání s českou právní úpravou*. Právní rozhledy*, r. 2000, č. 11, s. 498 [↑](#footnote-ref-185)
186. FIALA, J. a kol. *Meritum - Občanské právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha : Wolters Kluwer, 2012, s. 140 [↑](#footnote-ref-186)
187. ust. § 39 odst. 1 z. o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-187)
188. PRUDILOVÁ, M. *Veřejné dražby a exekuce.* Linde Praha a.s., 2001, s. 46 [↑](#footnote-ref-188)
189. FIALA, J. a kol. *Meritum - Občanské právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha : Wolters Kluwer, 2012, s. 140 [↑](#footnote-ref-189)
190. HLAVSA, P. *Občanský soudní řád, soudní řád správní a předpisy související s výkladem nových ustanovení.* Linde Praha, 2002, s. 181 [↑](#footnote-ref-190)
191. ŠKÁROVÁ a kol, *Občanský soudní řád s vysvětlivkami a judikaturou.* 4. akt. vyd. Linde Praha, 2009, s. 694 [↑](#footnote-ref-191)
192. DRÁPAL, L. a kol. *Občanský soudní řád I. § 1 až § 200za. Komentář.* 1. vyd. Praha. C.H.Beck, 2009, s. 1554 [↑](#footnote-ref-192)
193. usnesení NS ze dne 24.8.2006, sp. zn. 21 Cdo 2829/2005 [↑](#footnote-ref-193)
194. usnesení NS ze dne 11.3.2008, sp. zn. 21 Cdo 1145/2007 [↑](#footnote-ref-194)
195. usnesení NS ze dne 14.7.2010. sp. zn. 21 Cdo 1520/2009 [↑](#footnote-ref-195)
196. pozn.: V řízení před Okresním soudem v Hodoníně rozhodl tamní soud v řízení o soudním prodeji zástavy rozsudkem, když účastníky označil za žalobce a žalovaného. Krajský soud v Brně rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a vrátil k dalšímu řízení, neboť na jeho straně v tomto ohledu došlo k procesnímu pochybení. (usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 7. 2. 2013, sp. zn. 38 Co 254/2011) [↑](#footnote-ref-196)
197. BUREŠ, J., a kol. Občanský soudní řád. Komentář. I. díl. 7 vyd. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 1017; WINTEROVÁ, A. *Civilní právo procesní*. 4. vyd. Praha : Linde Praha, a. s. 2006, s. 405 [↑](#footnote-ref-197)
198. HLAVSA. P, *Exekuční řád a zákon č. 119/2001 Sb.* 2 vyd. Praha : Linde Praha, a. s., 2004, s. 73 [↑](#footnote-ref-198)
199. rozsudek NS ze dne 27. 6. 2012, sp. zn. 21 Cdo 3322/2011 [↑](#footnote-ref-199)
200. HOLEYŠOVSKÝ, M. *Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi*. Druhé aktualizované vydání. Newsletter Praha, 1995, s. 47 [↑](#footnote-ref-200)
201. SIGMUND, A. Zpeněžení zástavy v insolvenci – více otázek než odpovědí. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 6,   
     s. 27-29 [↑](#footnote-ref-201)
202. usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 12. 2013, sp. zn. 23Co 672/2003, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod R 11/2005, r. 2005. s. 57 [↑](#footnote-ref-202)
203. usnesení NS ze dne 2. 12. 2004, sp. zn. 21 Cdo 1467/2004, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí   
     a stanovisek NS pod R 37/2005, r. 2005. s. 192 [↑](#footnote-ref-203)
204. MIKEŠ, J. WINTEROVÁ, A. Nad jedním rozhodnutím*. Právní fórum*, 2007, č. 1, s. 23 [↑](#footnote-ref-204)
205. nález ÚS ze dne 19. 4. 2007, sp. zn. II. ÚS 114/06, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS pod   
     č. 70/2007. r. 2007. str. 127 [↑](#footnote-ref-205)
206. DAVID, L. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář.* Wolters Kluwer. Praha, 2009., k § 270 [↑](#footnote-ref-206)
207. nález ÚS ze dne 19. 4. 2007, sp. zn. II. ÚS 114/06, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS pod   
     č. 70/2007. r. 2007. s. 127 [↑](#footnote-ref-207)
208. usnesení NS ze dne 14.7.2010. sp. zn. 21 Cdo 1520/2009 [↑](#footnote-ref-208)
209. ust. § 492 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Hodnota věci, lze-li vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá.“;*

     ust. § 1365 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Ujedná-li se, že zástavní věřitel může zástavu prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě, je povinen postupovat při prodeji s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavního dlužníka tak, aby zástavu prodal za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase. Poruší-li zástavní věřitel tuto povinnost, nedotýká se to práv třetích osob nabytých v dobré víře.“* [↑](#footnote-ref-209)
210. BUREŠ. J. Nový občanský zákoník možná zrychlí veřejné dražby. *Realit,*  r. 2011, č. 7, s. 92 [↑](#footnote-ref-210)
211. ust.. § 980 odst. 1 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, zapíše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky.*“ [↑](#footnote-ref-211)
212. ust. § 980 odst. 2 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“* [↑](#footnote-ref-212)
213. nález ÚS ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS. č. 42. r. 2006. s. 199 [↑](#footnote-ref-213)
214. rozsudek NS ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. 21 Cdo 2185/2009 [↑](#footnote-ref-214)
215. rozsudek NS ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 21 Cdo 58/2003 [↑](#footnote-ref-215)
216. ust. § 1376 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-216)
217. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 252 [↑](#footnote-ref-217)
218. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 428 [↑](#footnote-ref-218)
219. rozsudek NS ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 21 Cdo 2069/2008 [↑](#footnote-ref-219)
220. TINTĚRA, T. Otazníky nad promlčením zástavního práva. *Právní Fórum* (Wolters Kluwer ČR, a.s.), 2012,   
     č. 8, s. 336 [↑](#footnote-ref-220)
221. ust. § 629 odst. 2 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-221)
222. LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654). Komentář.* 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 2219 [↑](#footnote-ref-222)
223. ust. § 644 NOZ, ve znění pozdějších předpisů: *„Splní-li věřiteli dluh za dlužníka zástavní dlužník, nepromlčí se jeho právo vůči dlužníku dříve než za šest měsíců po splnění dluhu.“* [↑](#footnote-ref-223)
224. ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 281 [↑](#footnote-ref-224)
225. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění),   
     ze dne 3. 2. 2012. Poslanecká sněmovna Parlamentu. 2012, k § 618 [↑](#footnote-ref-225)
226. TINTĚRA, T. Otazníky nad promlčením zástavního práva. *Právní Fórum* (Wolters Kluwer ČR, a.s.), 2012,   
     č. 8, s. 336 [↑](#footnote-ref-226)
227. MAYER, R. *Soustava občanského práva. Kniha druhá, Práva věcná.* Brno: Barvič a Novotný, 1924, s. 239 [↑](#footnote-ref-227)
228. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 253 [↑](#footnote-ref-228)
229. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář.* 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003, s. 1036 [↑](#footnote-ref-229)
230. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář.* 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003, s. 1037 [↑](#footnote-ref-230)
231. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 253 [↑](#footnote-ref-231)
232. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013, s. 254 [↑](#footnote-ref-232)
233. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012, s. 429 [↑](#footnote-ref-233)
234. podrobněji v oddílu 3.3.4. Věc [↑](#footnote-ref-234)
235. BREHM, W. BERGER, Ch. *Sachenrecht.* 2 Auflage. Tübingen:Mohr Siebeck, 2006, s. 264 [↑](#footnote-ref-235)
236. podrobněji v podkapitole 1.5 Subsidiarita a akcesorita zástavního práva [↑](#footnote-ref-236)
237. ust. § 1113 odst. 2 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-237)
238. srov. oddíl 3.4.3 Zajištění dluhu zástavním právem [↑](#footnote-ref-238)
239. WIELING, H. J. *Sachenrecht.* 5. Auflage.Springer-Lehrbuch, 2007, s. 457-464. [↑](#footnote-ref-239)
240. blíže v oddlílu 3.4.3 Zajištění dluhu zástavním právem [↑](#footnote-ref-240)
241. ust. § 1191 odst. 1 BGB a ust. § 1199 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-241)
242. BREHM, W. BERGER, Ch. *Sachenrecht.* 2 Auflage. Tübingen:Mohr Siebeck, 2006, s. 243 [↑](#footnote-ref-242)
243. srov. ust. § 1353 NOZ, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-243)
244. ust. § 1134 odst. 1, odst. 2 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-244)
245. ust. § 1133 odst. 1 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-245)
246. ust. § 1163 odst. 1 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-246)
247. BREHM, W. BERGER, Ch. *Sachenrecht.* 2 Auflage. Tübingen:Mohr Siebeck, 2006, s. 259 [↑](#footnote-ref-247)
248. ust. § 1115 odst. 1 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-248)
249. ust. § 1116 odst. 1, odst. 2, odst. 3 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-249)
250. ust. § 1183 BGB a ust. § 875 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-250)
251. ust. § 1181 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-251)
252. ust. § 1193 odst. 1 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-252)
253. ust. § 1142 a násl. BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-253)
254. ust. § 1245 odst. 1 BGB, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-254)
255. VOJČÍK, P. a kol. *Občiansky zákonník Stručný komentár*. Druhé, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, spol.s.r.o, 2009, s. 406 [↑](#footnote-ref-255)
256. ust. § 151d slov. obč. z., ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-256)
257. VOJČÍK, P. a kol. *Občiansky zákonník Stručný komentár*. Druhé, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, spol.s.r.o, 2009, s. 420 [↑](#footnote-ref-257)
258. VOJČÍK, P. a kol. *Občiansky zákonník Stručný komentár*. Druhé, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, spol.s.r.o, 2009, s. 410 [↑](#footnote-ref-258)
259. VOJČÍK, P. a kol. *Občiansky zákonník Stručný komentár*. Druhé, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, spol.s.r.o, 2009, s. 428 [↑](#footnote-ref-259)
260. LAZAR, J. a kol. *Občianske právo hmotné. Tretie doplnené a prepracované vydanie. 1. Veobecná časť. Rodinné právo. Vecné práva. Dedičské právo*. Bratislava: IURA EDITION, 2006, s. 513 [↑](#footnote-ref-260)
261. NITSCHNEIDEROVÁ, Z. *Zástavní právo podle nového občanského zákoníku.* www.epravo.cz. č. 91605,   
     5. 6. 2013, dostupné na: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zastavni-pravo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91605.html> [↑](#footnote-ref-261)
262. LAZAR, J. a kol. *Občianske právo hmotné. Tretie doplnené a prepracované vydanie. 1. Veobecná časť. Rodinné právo. Vecné práva. Dedičské právo*. Bratislava: IURA EDITION, 2006, s. 520 [↑](#footnote-ref-262)