

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Adéla Pourová

**Zakázaná ujednání v zástavních smlouvách s důrazem na institut
propadné zástavy**

Diplomová práce

Olomouc 2021

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Zakázaná ujednání v zástavních smlouvách s důrazem na institut propadné zástavy* vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 30. března 2021

Adéla Pourová

Na tomto místě bych ráda bych poděkovala svému vedoucímu diplomové práce JUDr. Pavlovi Petrovi, LL.M. Ph.D., za jeho rady a připomínky při vedení práce. Také bych ráda poděkovala především svým rodičům, partnerovi a přátelům za obrovskou podporu po celou dobu studia.

OBSAH

Seznam použitých zkratek	6
Úvod	7
1 Vymezení pojmů	9
1.1 Zástavní právo.....	9
1.2 Subjekty zástavního práva	9
1.3 Funkce a principy zástavního práva.....	11
1.4 Propadná zástava.....	12
2 Historie zakazáných ujednání	12
2.1 Římské právo	13
2.2 České země	14
2.3 Obecný zákoník občanský	16
2.4 Vládní návrh Československého občanského zákoníku z roku 1937 a Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník	17
2.5 Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník	17
2.5.1 Propadná zástava v zákoně č. 40/1964 Sb., Občanském zákoníku	19
3 Zakázaná ujednání v zákoně č. 89/2012 Sb.....	22
3.1 Obecně	22
3.1.1 Následek porušení	23
3.2 Nemožnost vyplatit zástavu	24
3.3 Nemožnost uspokojení se ze zástavy	26
3.4 Nemožnost zpeněžení zástavy libovolným způsobem.....	27
3.5 Nemožnost brát ze zástavy plody a užitky.....	28
4 Propadná zástava v zákoně č. 89/2012 Sb.....	29
4.1 Možnosti sjednání	30
4.1.1 Okamžik sjednání	30
4.1.2 Kritérium ceny	31

4.2	Ochrana spotřebitele a malých nebo středních podnikatelů	32
4.2.1	Kdo je malým a středním podnikatelem.....	33
4.2.2	Problematické aspekty u vztahu se spotřebitelem	35
4.2.3	Problematické aspekty ve vztahu s malým a středním podnikatelem	36
4.2.4	Další problematické aspekty.....	38
4.3	Argumenty pro a proti propadné zástavě	40
4.4	Propadná zástava v zahraničí	43
	Závěr.....	44
	Seznam použité literatury	46
	Abstrakt, klíčová slova	51
	Abstrakt (abstract)	51
	Klíčová slova (keywords).....	51

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

OZ1964 – zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

OZO – Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský

NOZ – zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)

ZGB – Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Švýcarský občanský zákoník)

ÚVOD

Tématem mé diplomové práce jsou zakázaná ujednání v zástavních smlouvách. Zástavní právo je jedním z tradičních institutů, který se i v dnešní době těší velké popularitě, a to zejména pro svoje vlastnosti. Vzhledem k obsáhlosti tématu se nebudu zabývat zástavním právem jako celkem, ale zaměřím se především na zakázaná ujednání v zástavních smlouvách, které jsou dnes vymezeny v § 1315 zákona č. 89/2012 Sb., Občanském zákoníku. Více do hloubky budu popisovat zákaz sjednání propadné zástavy, a to nejen v souvislostech výše zmíněného ustanovení, ale především porovnáním s předchozí právní úpravou. S propadnou zástavou mívá často problém i odborná veřejnost, proto se domnívám, že je toto téma aktuální a stále je kolem něho mnoho nesrozumitelností a nezodpovězených otázek.

Úprava zástavního práva sahá již do římského práva a své místo měla i v pozdějších právních řádech po celém světě. To ovšem neplatí pro propadnou zástavu, s kterou jsme se sice mohli poprvé setkat také již v římském právu, ale s postupem času se vyvinula v něco nepřípustného, a v civilních kodexech nežádoucího.

Proto bych v diplomové práci ráda shrnula a kriticky porovnala současnou úpravu omezení zástavního práva s předchozí úpravou a provedla analýzu dnešní úpravy zakázaných ujednání. První část diplomové práce bude zaměřena na vymezení základních pojmů zástavního práva spolu s historií zástavního práva a jednotlivých omezení. Nastíním právní úpravu omezení zástavního práva od římského práva až po současný občanský zákoník. V druhé části se zaměřím na vymezení jednotlivých zakázaných ujednání v současném občanském zákoníku a jejich analýzu. Největší pozornost věnuji ustanovení o propadné zástavě, kde se pokusím podrobit kritice některé jeho části. Na konec bych ráda provedla malé srovnání se zahraniční právní úpravou, konkrétně Německem a Švýcarskem.

Cílem mojí práce bude porovnat zakázaná ujednání s úpravou předchozí a zkoumat, jejich dnešní postavení, opodstatněnost, důležitost a potřebnost. Zaměřím se i na praktické hledisko věci, kdy se budu snažit vymezit výhody a nevýhody propadné zástavy. Dále budu zkoumat konzistentnost českých soudů ve výkladu zakázaných ujednání obsažených v občanském zákoníku.

Mezi mé hlavní výzkumné otázky patří následující: Co je propadná zástava? Jak byli upraveny zakázané ujednání v zástavních smlouvách na našem území v průběhu dějin? Jak je upravena propadná zástava v současném občanském zákoníku? Můžou mít zakázaná ujednání v zástavních smlouvách nevýhodu pro obě strany smluvního vztahu? Je u zástavního práva

potřeba takováto míra ochrany? Opravdu chrání zákaz propadné zástavy slabší smluvní stranu?
Bylo by možné ochrany dosáhnout i jinak? Jaké jsou argumenty pro a proti propadné zástavě?

1 VYMEZENÍ POJMŮ

1.1 Zástavní právo

Zástavní právo je jedním z nejstarších zajišťovacích institutů. Řadí se do věcných práv k cizím věcem, jedná se tedy o zajišťovací právo k věci cizí. Smyslem zástavního práva je zajistit věřitele proti selhání dlužníka. Při zajištění pohledávky zástavním právem vznikne při nesplnění dluhu věřiteli oprávnění uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy. Věcná práva působí erga omnes, tj. vůči všem. Třetí osoby jsou tedy povinny věcné právo respektovat bez ohledu na to, kdo je vlastníkem zástavy.

Předmětem zástavního práva je zástava, kterou lze definovat jako „předmět sloužící k zajištění pohledávky, z něhož se může věřitel domáhat uspokojení, není-li pohledávka řádně a včas splněna. Zástavou mohou být věci, pohledávky nebo jiná práva, jakož i jiné předměty právních vztahů (ochranná známka).“¹ Zástavou může být dle § 1310 NOZ každá věc, se kterou lze obchodovat. Tedy věc, která může být předmětem vlastnictví, je převoditelná a můžeme jí úplatně zcizit nebo jinak zhodnotit.² Dle § 1346 NOZ se zástavní právo vztahuje na zástavu, a na její přírůstek a příslušenství, pokud zástavní smlouva neurčí něco jiného. Na plody a užitky se se zástavní právo vztahuje jen, pokud nejsou odděleny. NOZ tu trochu zbytečně opakuje formulaci uvedenou v § 510 odst. 2 NOZ – „Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“³

V zástavní smlouvě je potom nutné vymezit zástavu i zajištěný dluh.

1.2 Subjekty zástavního práva

V současném občanském zákoníku se u zástavního práva můžeme setkat zejména s následujícími pojmy: věřitel, zástavní věřitel, dlužník, zástavní dlužník a zástavce.

Vztah ze zástavního práva je založený dohodou mezi zástavním věřitelem, kterému svědčí právo k zástavě, a zástavcem, který může a nemusí být vlastníkem zástavy.⁴

Zástavní věřitel bude vždy zároveň stejná osoba jako obligační věřitel. Jedná se o věřitele, jehož pohledávka byla zajištěna zástavním právem. Pokud dojde ke změně v osobě

¹ FIALA, Josef. In HENDRYCH, Dušan a kol. *Právnícký slovník* [online]. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[Zastava. Právnícký slovník - Beck-online \(beck-online.cz\)](http://Zastava.Pravnický.slovník-Beck-online.beck-online.cz)>.

² TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 117.

³ § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁴ DUŠEK, Petr. In GEISE Ernst a kol. *Zajištění závazků v České republice*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1999, s. 18.

věřitele, např. z důvodu postoupení pohledávky, stává se nový věřitel ze zákona i zástavním věřitelem. Zajištěnou pohledávku tedy nelze převést, aniž by došlo k přechodu zástavního práva, neboť to plyne z akcesorické povahy zástavního práva.⁵

Zástavce je subjekt, který zřídil ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo, tedy ten, kdo dal zástavu. Bude to zásadně vlastník zástavy, ale nemusí tomu tak být vždy – „Dá-li zástavce jako zástavu cizí movitou věc bez souhlasu vlastníka, vznikne zástavní právo, je-li věc odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit“.⁶ Stejně tak bude ve většině případů zástavce obligačním dlužníkem, ale i zde je možnost, aby zástavu poskytl ve prospěch obligačního dlužníka někdo jiný (například rodiče ručí za pohledávku dítěte u banky). Zástavce na rozdíl od obligačního dlužníka nemá povinnost uhradit pohledávku, jeho povinností je pouze strpět uspokojení zástavního věřitele ze zástavy, pokud závazek nebude splněn.⁷

Obligační dlužník je dlužník věřitele, jehož pohledávka má být zajištěna zástavním právem. Jedná se o stranu právního vztahu, ve kterém vzniká určitý dluh nebo pohledávka, která má být zástavním právem zajištěna. Stranami hlavního závazku jsou obligační věřitel a obligační dlužník. Obligační věřitel může být například banka, která dá žadateli úvěr. Bance (obligačnímu věřiteli) vznikne právo na vrácení úvěru, tj. pohledávka. Obligačnímu dlužníkovi vznikne povinnost pohledávku splnit. Banka si jako obligační věřitel může svou pohledávku nechat zajistit zástavním právem – v tom případě se z banky jako obligačního věřitele stává zástavní věřitel.

Zástavním dlužníkem je potom vlastník zástavy. Nemusí to být stejná osoba, jako zástavce (tedy ten, kdo zřídil ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo). Nemusí se ani jednat o stejnou osobu, jako obligační dlužník. Jako příklad situace, kdy nebude zástavce zástavním dlužníkem lze uvést situaci, kdy osoba zastaví věc, i když není jejím vlastníkem nebo pokud zastaví věc skutečný vlastník (tedy zástavní dlužník), ale později byla věc převedena na někoho jiného.

Jak bude patrné dále z textu (zejména v třetí kapitole), sám zákonodárce se správné terminologie vždy nedrží a např. pojmy zástavce a zástavní dlužník nepoužívá všude stejně.

⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 32.

⁶ § 1343 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁷ HOLEYŠOVSKÝ, Milan. *Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi*. 2. aktualizované vydání. Praha: Newsletter, 1995, str. 11.

Jako příklad lze uvést např. § 1315 odst. 1 nebo § 1359 odst. 2 NOZ. Proto je nutná některá ustanovení vykládat podle jejich smyslu, a nikoliv pouhým jazykovým výkladem.

1.3 Funkce a principy zástavního práva

Mezi základní funkce zástavního práva patří funkce zajišťovací a uhrazovací. Uhrazovací funkce souvisí s realizací zástavního práva. V případě, že dojde k prodlení dlužníka, může věřitel zpeněžit zástavu a uspokojit se z výsledku zpeněžení. Uhrazovací funkce je tedy spojena s možností zástavního věřitele uspokojit svoji pohledávku i bez součinnosti dlužníka. V NOZ je uhrazovací funkce zástavního práva vyjádřena následovně: „Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy...“⁸ Zajišťovací funkce spočívá v zajištění věřiteli pohledávky cizí věcí. Věřitel má jistotu, že se může uspokojit pro případ, že dlužník nesplní svůj dluh. Pokud je zástavní dlužník zároveň zástavcem, je tím motivován ke splnění svého dluhu věřiteli.

Mezi hlavní principy zástavního práva patří princip akcesority a subsidiarity. Princip akcesority spočívá v závislosti zástavního práva na pohledávce. To znamená, že zástavní právo nemůže existovat samo o sobě bez toho, že by zajišťovalo nějakou konkrétní pohledávku. Zástavní právo je závislé na pohledávce, kterou zajišťuje. Někteří autoři dělí akcesoritu dále na existenční a funkční: „Existenční akcesorita znamená, že vedlejší závazek je existenčně závislý na závazku hlavním, tj. vedlejší závazek na jedné straně nemůže vzniknout dříve než závazek hlavní (se stanovenými výjimkami při zajišťování budoucích pohledávek), na druhé straně pak spolu se zánikem hlavního závazku pozbývá zajišťovací závazek smyslu a zaniká rovněž. Zajišťovací vztah může v některých případech zaniknout dříve než vztah hlavní. Funkční akcesorita zajišťovacího závazku je určena podmíněností obsahu akcesorického závazku obsahem závazku hlavního.“⁹

Princip subsidiarity vyjadřuje skutečnost, že účinky zástavního práva mohou nastat až v okamžiku prodlení dlužníka s plněním dluhu. Zástavní právo je tedy podpůrný (subsidiární) zdroj uspokojení věřitele. K realizaci zástavního práva tedy nelze přistoupit dříve, než se stane pohledávka splatná.

⁸ § 1309 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁹ FIALA, Josef. Zánik zástavního práva jako důsledek zániku obligačního dlužníka [online]. *Právní rozhledy*, č. 6, 2003. [cit. 18. září 2020]. Dostupné na <[PR 6/2003 s. 290 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

1.4 Propadná zástava

Propadnou zástavu (latinsky *lex commissoria*) lze definovat zjednodušeně jako takovou zástavu, která v okamžiku dlužníkovy prodlení propadne do vlastnictví zástavnímu věřiteli. Pojmem *lex* se v římském právu označovali obecně závazné projevy vůle. *Lex commissoria* potom bylo označení pro dohodu pro ponechání si předmětu zástavy, pokud nedojde ke včasnému splnění dluhu.¹⁰

Uhrazovací funkce zástavního práva je naplněna tím, že věřitel nabyde ze zákona k zástavě vlastnické právo, což je pro věřitele rychlé a jedná se o flexibilní postup.¹¹ Věřitel není povinen ji prodat, a může s ní nakládat jako s věcí ve svém vlastnictví. Nebere se ohled na hodnotu zástavy a poměr k výši zajištěné pohledávky. Propadná zástava se vyskytuje v zástavním právu od počátku jeho vývoje. Profesor Heyrovský definoval propadnou zástavu jako „úmluvu, že má zastavená věc sama od sebe propadnouti věřiteli, nebude-li obligace splněna do určité doby.“¹²

V počátcích se jednalo o institut povolený, který byl ovšem už v římském právu prohlášen za neplatný a takový pohled přetrvál do dnes, kdy je na propadnou zástavu pořád pohlíženo na institut negativní a zakázaný. V tuzemské právní úpravě bylo na sjednání propadné zástavy pohlíženo jako na něco nežádoucího, nedovoleného. Současný občanský zákoník přinesl do soukromého práva větší prostor pro autonomii stran a větší volnost stranám při sjednávání smluv. To je patrné hned z prvního paragrafu – „Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona.“¹³ Nicméně samostatnou definici propadné zástavy, jako možný způsob výkonu zástavního práva, v současném občanském zákoníku nenajdeme.

2 HISTORIE ZAKAZÁNÝCH UJEDNÁNÍ

Zástavní právo je dnes upraveno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Historie úpravy zástavního práva ovšem sahá až do římského práva. Nejedná se tedy v žádném případě o nový institut, ale o institut práva, který můžeme vyzorovat i hluboko v minulosti. Zástavní

¹⁰ SKŘEJPEK, Michael. In HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník* [online]. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 20. září 2020]. Dostupné na <[Lex. Právní slovník - Beck-online \(beck-online.cz\)](http://lex.beck-online.cz)>.

¹¹ TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum?* (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 10. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](http://pr.12/2012.s.454-beck-online)>.

¹² HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského* [online]. 4. opravné vydání. Praha: Jan Otto, 1910 [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[DigiLaw \(muni.cz\)](http://digiLaw.muni.cz)>.

¹³ § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

právo prošlo mnohými změnami už i v římském právu. Jako v mnoha jiných případech můžeme říct, že se úprava zástavního práva měnila v souvislosti se společenským vývojem.

2.1 Římské právo

Úprava zástavního práva se v římském právu postupně přirozeně vyvíjela. Civilní právo neznalo z počátku zástavní právo, bylo pouze římským obyčejem, že se věřiteli dává osobní ručení, převládalo tedy zajištění osobní.¹⁴ Jakýmsi předchůdcem zástavního práva byla římská fiducia neboli fiduciární převod vlastnického práva. Jednalo se o věcné zajištění, na věřitele bylo převedeno vlastnické právo k věci, a ta měla později zajistit splnění pohledávky. Po splnění pohledávky měla být věc převedena zpět do vlastnictví dlužníka. Již u fiducie lze najít prvky, které si pozdější zástavní právo osvojilo. Zejména samotná realizace záruky. Fiducia používala při nesplnění pohledávky stejné principy, jako pozdější zástavní právo. Po splnění pohledávky bude věc vrácena dlužníkovi a při nesplnění pohledávky si věřitel mohl věc ponechat a vrátit přebytek. Fiducia ale měla i řadu nevýhod, které zabraňovali jejímu používání při složitějších obligačních vztazích. Vlastnické právo se převádělo na věřitele, a ten měl právo převést věc dále na třetí osobu. Nevýhoda spočívala zejména v tom, že dlužník neměl jistotu, že i při splnění dluhu bude věc převedena zpět do jeho vlastnictví.¹⁵ Zpočátku totiž šlo jen o závazek mravní, žalovat věřitele lze bylo možno až v pozdějších dobách.¹⁶ Fiducia později vymizela spolu s mancipací a injurecesí, neboť na ně byla jako forma převodu omezena, a v Justiniánském právu se s ní již nesetkáme.¹⁷

Další formou věcného zajištění bylo odevzdání věci věřiteli, dokud nebude dluh splněn. Tím vznikala ruční zástava, tzv. pignus. Věřitel byl detentor a měl jen faktickou moc nad věcí. Narozdíl od počátků fiducie byl věřitel povinen věc dlužníkovi vrátit.¹⁸

Později se v římském právu začala objevovat další forma zástavního práva. Od 2. století př. n. l. se při pachtu polního pozemku vyvinula forma, při níž již nedocházelo k předání zástavy věřiteli, ale zůstává v dlužníkově vlastnictví. Pachtýř zajistil pohledávku věcmi, které na pozemek přivedl (např. otroci) a nadále je používal jako vlastník i držitel. Pouze pokud pachtovné nebylo zapláceno, zastavené věci připadli věřiteli.¹⁹ Postupně se této formě

¹⁴ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, díl I.* Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 230.

¹⁵ KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 204.

¹⁶ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského* [online]. 4. opravné vydání. Praha: Jan Otto, 1910 [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[DigiLaw \(muni.cz\)](http://DigiLaw.muni.cz)>.

¹⁷ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, díl I.* Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 231.

¹⁸ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, díl I.* Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 232.

¹⁹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.17.

zástavního práva dostávalo čím dál tím větší prétorské ochrany, až prétor Servius poskytl žalobu proti třetím osobám držitelům zastavených věcí. Od této doby můžeme již mluvit o zástavním právu jako o právu věcném s absolutními účinky.²⁰

Již u fiducie bylo možné, aby si věřitel smluvil pro případ nesplnění pohledávky, že může věc prodat – tzv. *pactum de vendendo, de distrahendo*, nebo si bude moc věc ponechat – tzv. *lex commissoria*, propadná zástava. Toto ujednání mělo ale jen obyčejovou povahu. Právo věc prodat muselo být původně ujednáno zvláštní smlouvou, ale později v době klasické bylo automatickou součástí smlouvy, pokud nebyl prodej vyloučen ujednáním stran. Propadné zástavy bylo často zneužíváno, zejména u dlužníků v tísní, a proto byla císařem Konstantinem zakázána v roce 326 n.l. Zákaz se ale neuplatnil v případě, pokud měla věc připadnout věřiteli za přiměřenou cenu, která se stanovovala pozdějším odhadem.²¹ Zákaz se dále nevztahoval na situace, kdy dlužník převede věc věřiteli místo splnění obligace nebo mu ji prodá.²² Úprava zástavního práva v římském právu byla dovršena Justinianem, který stanovil, že právo prodat věc je podstatnou součástí zástavního práva, a jako takové nemůže být vyloučeno ani dohodou stran.²³

Lze tedy říct, že římské právo položilo zástavnímu právu pevné základy, na kterých stojí dodnes. I když se úprava zástavního práva v průběhu století měnila, inspiračním zdrojem pořád zůstává, mimo jiné, i právo římské.

2.2 České země

Zástavní právo mělo ve celé střední Evropě téměř shodnou úpravu. Rozlišovalo se ručení osobou a věcí. Z ručení věcí přirozeně vzniklo zástavní právo. Někteří autoři, např. Dr. Steiber, rozlišovali kromě těchto dvou kategorií ručení jměním. Podle Rauchera jde ale jen o podkategorii ručení osobního, kdy při ručení jměním ručí osoba svým jměním a při ručení osobním svým tělem, jde tedy pořád o ručení jednou osobou a liší se jen jeho rozsah.²⁴

Zástavou se mohla stát věc movitá i nemovitá. Movitá věc musela být převedena do držby věřitele, jednalo se většinou o hodnotné věci, např. poháry, zbraně, obrazy, zvířata. Městské i

²⁰ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, díl I.* Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 233.

²¹ Tamtéž s. 234.

²² HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského* [online]. 4. opravné vydání. Praha: Jan Otto, 1910 [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[DigiLaw \(muni.cz\)](http://DigiLaw.muni.cz)>.

²³ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, díl I.* Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 234–235.

²⁴ RAUSCHER, Rudolf. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 95.

církevní právo zakazovalo dávat jako zástavu církevní věci, ale zákaz byl často porušován.²⁵ Ručení movitou věcí se v celé střední Evropě vyskytovalo dříve než ručení nemovitými věcmi. Zástava movité věci vznikala ve většině případů smlouvou, věřitel si mohl vzít věci svémocně do držby, tím vznikala tzv. zástava přirozená. Přirozená zástava časem vymizela, zástava byla odevzdávána do zástavy před soudem. Při splnění dluhu musela být zástava odevzdána ve stejném stavu, jako ji zástavní věřitel přijal. Toto pravidlo bylo důležité zejména v případech, kdy se jako zástava dávali např. živí tvorové. Při nesplnění dluhu si věřitel mohl ponechat movitou věc, přičemž se nepřihlíželo k nepoměru mezi cenou zástavy a velikostí pohledávky.²⁶

Od 13. století si bylo u propadné zástavy možno sjednat dohodu mezi zástavním dlužníkem a věřitelem, že pokud nebude cena zástavy stačit k uhrazení dluhu, věřitel může sáhnout i na jiné dlužníkové jmění. Tím dlužník přestal ručit jen věcí, ale začal ručit i jměním. Stejně pravidlo se začalo uplatňovat při opačné situaci, proto když byla cena zástavy vyšší, než činila dlužníková pohledávka, měl dlužník právo na vyplacení přebytku. Propadnou zástavu tak nahradila zástava prodejní. Vznikem prodejní zástavy se taky umocnila akcesorická povaha zástavního práva. Na propadnou zástavu bylo pohlíženo jen jako na provizorní uspokojení, ale při prodeji zástavy docházelo k zesílení samotné obligace. S tím, jak se začal více rozvíjet obchod, začalo se vyvíjet i zástavní právo movitých věcí bez držby. Tato zástava se začala prosazovat zejména u věcí, které bylo složité přenášet, např. zásoby obilí, hospodářské nářadí, sudy. Zástavu bez držby ovlivnil zejména námořní obchod, kdy v přístavech stačilo jakési prohlášení o zástavě před svědky, soudem nebo zápisem do městských knih.²⁷

U nemovitostí byl vývoj zástavního práva velmi podobný. Nemovité věci se začali jako zástava používat až v pozdějších dobách. Stejně jako u movitých věcí existovala jako první zástava bez držby. České právo ji nazývalo specificky tzv. zástava trhem, neboť se jednalo o prodej s výhradou zpětné koupě, tudíž se tato forma téměř nelišila od prodeje. Tyto zástavy se v českých zemích zapisovaly do zemských desek.²⁸ První zástava nemovitosti je v Českých zemích doložena v roce 1215, kdy Přemysl I. zastavil 2 vesnice za hřivnu zlata.²⁹ Velmi brzy však vzniklo zástavní právo nemovitostí bez držby, které se stalo dominantní. Výhodu mělo

²⁵ STIEBER, Miloslav. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 36.

²⁶ RAUSCHER, Rudolf. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 96-97.

²⁷ SATURNÍK, Theodor. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: nákladem vlastním, 1945, s.107.

²⁸ RAUSCHER, Rudolf. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 98.

²⁹ KAPRAS, Jan. *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1903, s. 50.

zejména v tom, že dlužník mohl stále na své zastaveném pozemku hospodařit a nepřišel tak o svůj většinou jediný zdroj obživy.³⁰

Stejně jako o movitých zástav, mohly být nemovité zástavy sjednány jako propadné nebo prodejné. A stejně jako v římském právu propadná zástava v novějších dobách zanikla, neboť byla vytlačena prodejnou.

2.3 Obecný zákoník občanský

Obecný zákoník občanský platil v českých zemích od svého vydání v roce 1811 až do roku 1950 (některé části až do roku 1965) a za tu dobu prošel přirozeně mnohými novelizacemi. Zástavní právo bylo upraveno v hlavě třetí – o ustanoveních společných právům osobním a k věcem. Neplatná ujednání obsahuje OZO v § 1371 a § 1372 pod názvem nedovolené výminky. Dle § 1371 OZO považuje za neplatné všechny podmínky a vedlejší úmluvy, které se svojí povahou přičí povaze zástavní smlouvy a smlouvy o zápůjčce, a následně uvádí jejich demonstrativní výčet. Dle komentáře k československému obecnému zákoníku občanském tam patří například i úmluva, že je dlužník v případě prodlení povinen věřiteli prodat pozemek.³¹ OZO zakazuje vedlejší úmluvu, že zástava při prodlení dlužníka propadne věřiteli – jedná se tedy o zákaz propadné zástavy. Avšak zakázáno sjednat propadnou zástavu je pouze při uzavření zástavní smlouvy, takže po dospělosti dluhu je takové ujednání věřitele a dlužníka možné.³² Vidíme tu tedy zjevnou inspiraci NOZ úpravou v OZO, kde platí stejná podmínka. Dále se nedovoluje ujednání, kdy si věřitel může zástavu za libovolnou nebo předem určenou cenu ponechat nebo ji zcizit. Věřitel tedy může zástavu prodat pouze za cenu tržní nebo odhadní v době dospělosti dluhu.³³ Další neplatnou úmluvou je ta, podle které nesmí dlužník nikdy zástavu vyplatit, přepsat jinému nemovitost a úmluva, podle které se věřitel nesmí po dospělosti dluhu domáhat zcizení zástavy.³⁴

V § 1372 OZO je neplatná úmluva, podle které může věřitel požívat zastavenou věc. Pokud se jedná o movitou věc, musí jí být užíváno neškodným způsobem vůči dlužníku.

³⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.19.

³¹ ROUČEK, František. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 6. Praha: Codex Bohemia, 1937, s. 69.

³² ROUČEK, František. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 6. Praha: Codex Bohemia, 1937, s. 69.

³³ Tamtéž s. 69.

³⁴ § 1371 Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský.

2.4 Vládní návrh Československého občanského zákoníku z roku 1937 a Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 obsahoval zákazy v zástavních smlouvách téměř totožně, jako předchozí právní úprava, stejně tak pokračoval i občanský zákoník z roku 1950.

Návrh občanského zákoníku z roku 1937 upravoval zákazy v zástavním právu v § 349 a § 350. Podle něj jsou neplatné úmluvy, dle kterých dlužník nesmí vyplatit zástavu nebo zákaz zastavit věc, která je zapsaná ve veřejných knihách. Další zákazy se téměř neliší od úpravy v OZO. Neplatná jsou ujednání, podle kterých zástava propadne věřiteli, pokud nebude pohledávka po dospělosti uspokojena. Dále je neplatné ujednání, podle kterého si může věřitel zástavu za libovolnou cenu zpeněžit nebo si zástavu ponechat za předem určenou nebo libovolnou cenu. Neplatné je i ujednání, podle kterého se věřitel v případě dospělosti pohledávky nemůže domáhat uspokojení ze zástavy.³⁵

V § 350 je stejný zákaz jako se nacházel v OZO, tudíž je neplatné, pokud je sjednáno, že si věřitel nechá požitky ze zástavy. Užívat lze pouze movitou věc, tak, aby to nebylo dlužníkovi ke škodě.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. upravoval neplatné úmluvy v zástavních smlouvách v § 201. Vymezoval opět téměř stejné neplatné ujednání, jako OZO. Zákon zakazoval sjednat úmluvy, které zástavci ukládají více povinností, než zákon dovoluje. Dále stejně jako OZO vymezoval demonstrativní výčet neplatných úmluv. Šlo např. o propadnou zástavu, libovolný způsob zpeněžení zástavy věřitelem, případnutí výnosů ze zástavy věřiteli. Nebylo možné smluvit, že dlužník nesmí nemovitou věc zastavit někomu jinému a nemožnost dlužníka zástavu nikdy vyplatit.³⁶

2.5 Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Počáteční verze zákoníku žádná zakázaná ujednání neměla, žádným způsobem totiž nebylo upraveno ani samotné zástavní právo. Zástavní právo bylo upraveno v malé míře v zákoně č. 101/1963 Sb. o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoníku mezinárodního obchodu) ve větší míře potom v novele č. 103/1990 Sb., kterou by novelizován zákon č. 109/1964 Sb. hospodářský zákoník, který se dle § 1 vztahoval na vztahy vznikající při

³⁵ *Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník.* V Praze: Národní shromáždění ČSR. Senát, 1937. 455 s. Senát Národního shromáždění R. Čs. r. 1937; Tisk 425. Dostupné online <[DigiLaw \(muni.cz\)](http://DigiLaw.muni.cz)>

³⁶ § 201 zákona č. 141/1950., Občanský zákoník.

podnikatelské činnosti. Jeho účinnost skončila 31. 12. 1991. Do občanského zákoníku se zástavní právo vrátilo novelou č. 509/1991 Sb., kterou přibyla do občanského zákoníku hlava III., práva k cizím věcem. Tato novela ovšem neupravovala žádná zakázaná ujednání.

Neúplnost zákonné úpravy vedla často k obcházení ustanovení o realizační funkci zástavního práva, v praxi se velmi často vyskytovala propadná zástava (viz dále). Zakázaná ujednání do zákoníku přidala až novela č. 367/2000 Sb. s účinností od 1. ledna 2001. Ale již předtím teorie i praxe neplatnost některých ujednání dovozovala.

Ustanovení § 169 tak vyplnilo dlouhodobou mezeru v právní úpravě zástavního práva v občanském zákoníku, k níž došlo tím, že při novelizaci zák. č. 509/1991 Sb. opírající se o právní úpravu zástavního práva v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., nebylo převzato ani v upravené podobě ustanovení § 201 o neplatných úmluvách.³⁷

V § 169 nalezneme výčet taxativních zakázaných ujednání. Najdeme zde především ujednání, které se přičí účelu zástavního práva. Při ujednání se jednalo o absolutní neplatnost dle § 39 téhož zákona, podle kterého je „neplatný úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, obchází jej nebo se přičí dobrým mravům.“³⁸ Ujednání vedla zejména ke částečné neplatnosti, nelze ale vyloučit i neplatnost celého právního úkonu. Ke stejným následkům vedla i ujednání, které nejsou dohodnuty přímo v zástavní smlouvě.³⁹

V § 169 byla zakázaná ujednání rozdělena do 5 podkategorií. Dle písmena a) je neplatné ujednání, dle kterého nesmí zástavní dlužník nebo zástavce zástavu vyplatit. Nelze tedy bránit zástavnímu dlužníkovi, aby mohl vyplatit zástavu složením obvyklé ceny zástavy dle § 170 odst. 1 písm. e) stejného zákona. Písmeno b) se vztahuje na nemožnost zákazu zastavení nemovité věci, bytu nebo nebytového prostoru dalšímu věřiteli. Písmeno c) nám říká, že se zástavní věřitel nesmí uspokojit ze zástavy jiným způsobem než který určuje zákon. Tento zákaz platí, i kdyby se na odlišném způsobu dohodl zástavní věřitel s dlužníkem. Uspokojit pohledávku dle tohoto zákona bylo oproti dnešnímu občanskému zákoníku velmi omezené. Jedinou možností bylo zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo soudní prodej zástavy.⁴⁰ Dle písm. d) je neplatné ujednání, podle kterého se zástavní věřitel nesmí po splatnosti pohledávky

³⁷ KRÁLÍK, Michal, MIKEŠ, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 1154.

³⁸ § 39 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění zákona č. 509/1991 Sb. účinném ke dni 1. 1. 1992.

³⁹ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek. § 1-487. Praha: Linde, 2008, s. 487 (§ 169).

⁴⁰ § 165 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, Občanský zákoník, ve znění zákona č. 367/2000 Sb. účinném ke dni 1. 1. 2001.

domáhat jejího uspokojení prodejem zástavy. V tomto případě by šlo o ujednání v rozporu se samotnou podstatou zástavního práva, neboť by nebyla naplněna realizační funkce zástavního práva.

Lze shrnout, že situace pod písmeny a) až c) a případ e) má společného jmenovatele, a to ochranu zástavního i obligačního dlužníka. Zákonodárce tu dával najevo, že je to právě on, kdo je při uzavírání zástavních smluv zajišťující pohledávku pod hospodářským tlakem. Proto mohla nastat situace, která mu nedovolila bez ohrožení očekávaného prospěchu čelit výše zmíněným ujednáním a zákon to proto zákazem těchto ujednání dělal místo něj. Případ pod písmenem d) je naopak ustanovení, které chránilo zástavního věřitele.⁴¹

2.5.1 Propadná zástava v zákoně č. 40/1964 Sb., Občanském zákoníku

Jak již bylo zmíněno výše, zákaz propadné zástavy byl do občanského zákoníku č. 40/1964 přidán až novelou č. 367/2000 Sb., s účinností od 1. ledna 2001 a to konkrétně do § 169 písm. e), dle kterého je neplatná ujednání, které stanoví, že „při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“⁴²

Ještě před účinností výše zmíněné novely vydal Nejvyšší soud několik rozhodnutí, kterými dovozoval nepřipustnost propadné zástavy, i přes chybějící zákaz sjednání v zákonné úpravě. Hlavním argumentem byl § 39 občanského zákoníku, neboť sjednání propadné zástavy obchází zákon a odporuje účelu zákona.

Jako příklady rozhodování soudů před účinností novely lze uvést následující judikaturu, kdy soud Nejvyšší soud shledal neplatnou kupní smlouvu, ve která byla uzavřena za účelem propadné zástavy. Nejvyšší soud vyslovil ve svém rozhodnutí ze dne 5. září 2000 sp. zn. 21 Cdo 2204/99, že „smlouva (dohoda, ujednání), jejímž skutečným smyslem je sjednání tzv. propadné zástavy (uspokojení pohledávky zástavního věřitele tím, že mu připadne zástava do vlastnictví), je v rozporu s účelem zástavního práva tak, jak jej stanoví zákon, a tedy pro rozpor s účelem zákona neplatná podle ustanovení § 39 ObčZ. Podle tohoto ustanovení je proto neplatná také kupní smlouva, která byla uzavřena za tím účelem, aby pohledávka kupujícího zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví prodávajícího zástavního dlužníka k zástavě.“⁴³

⁴¹ KRÁLÍK, Michal, MIKEŠ, Jirí. In ŠVESTKA, Jirí a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 1154.

⁴² § 169 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění zákona č. 367/2000 Sb. účinném ke dni 1. 1. 2001.

⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2000 sp. zn. 21 Cdo 2204/99.

Stejně Nejvyšší soud rozhodnul např. v svém rozhodnutí ze dne sp. zn. Cdo 915/98, ze dne 21. června 2000, kde prohlásil za nezákonné ujednání stran při uzavírání smlouvy o půjčce, kdy se dlužník zavázal pro případ nesplacení dluhu převést na věřitele vlastnické právo k nemovitosti. Nejvyšší soud zde stanovil, že situaci nelze posuzovat podle ustanovení o zajišťovacím převodu práva a stanovil jeho absolutní neplatnost.

Výjimku udělal Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 29 Odo 460/2002 ze dne 31. 8. 2004 (Nejvyšší soud zde posuzoval právní úpravu do přijetí novely, která stanovila výslovný zákaz v § 169). V tomto rozhodnutí propadnou zástavu připustil, neboť došlo k jejímu sjednání v realizační fázi zástavní smlouvy, tedy až poté, co zástavnímu věřiteli vzniklo právo se ze zástavy uspokojit. Nejvyšší soud v rozhodnutí uvedl následující: „Případy, kdy je smlouva o převodu zástavy do vlastnictví zástavního věřitele uzavřena ještě předtím, než nastane realizační fáze zástavní smlouvy (dříve, než vzniklo právo zástavního věřitele na uspokojení ze zástavy způsoby uvedenými v zákoně), lze kvalifikovat jako nepřipustné (a proto dle § 39 obč. zák. neplatné) sjednání tzv. propadné zástavy. Oproti tomu tam, kde zástavní věřitel má za osobním dlužníkem neuhrazenou pohledávku po lhůtě splatnosti, vskutku není vyloučeno ani to, aby se zástavní dlužník povinný splnit svůj závazek ze zástavního práva dohodl se zástavním věřitelem, že na něj převede vlastnické právo k zástavě a že dohodnutá kupní cena nebo (podle výše pohledávky zajištěné zástavním právem) její část bude použita (započtena) jako plnění zástavního dlužníka z titulu jeho závazku uspokojit dluh osobního dlužníka z výtěžku zpeněžení zástavy. Takovému postupu úvahy, jež se pojí k institutu „propadné zástavy“ nebrání.“⁴⁴ Tento názor nejvyšší soud zopakoval ve svých dalších rozhodnutích, např. v rozhodnutí ze dne 27. ledna 2005, sp. zn. 29 Odo 928/2003.

Propadnou zástavou se zabýval i Ústavní soud v nálezu ze dne 1. dubna 2003, sp. zn. II. ÚS 119/01. Ústavní soud zde posuzoval kupní smlouvu, která byla prvkem ve smluvním systému, jehož účelem bylo nabytí vlastnického práva k zastaveným nemovitostem věřitelem, v případě neuhrazení zajištěného dluhu dlužníkem. Ústavní soud dovedl, že je ze skutkového stavu zřejmé, že šlo o uzavření propadné zástavy, které bylo pouze zakryté kupní smlouvou. Ústavní soud proto stanovil následující: „V posuzovaném případě uzavření kupní smlouvy samo o sobě zákonu neodporuje. Situaci je však nutné posoudit v kontextu ostatních smluvních ujednání souběžně uzavřených. Z nich vyplývá, že kupní smlouva byla, stejně jako smlouva o zřízení zástavního práva, uzavřena za účelem zajištění smlouvy o půjčce a že realizací

⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2004, sp. zn. 29 Odo 460/2002.

sjednaného zajištění mělo dojít k převodu vlastnického práva k zástavě na zástavního věřitele, tedy k propadnutí zástavy. Takové ujednání svými důsledky obchází kogentní zákonnou úpravu realizace zástavního práva. Kupní smlouvu je proto třeba považovat podle ustanovení § 39 občanského zákoníku za absolutně neplatnou pro obcházení zákona.⁴⁵ Ústavní soud tak navázal na rozhodování obecných soudů, nešlo totiž o první rozhodnutí, které by danou problematiku řešilo. Význam tohoto rozhodnutí byl zejména v tom, že Ústavní soud stanovil výše citovaná východiska a metodologická hlediska. Ústavní soud v nálezu zmiňuje, že i v právní úpravě v době rozhodování je již v § 169 propadná zástava zařazena mezi neplatná ujednání. Novelizované právní úpravy jsou dle něj důkazem toho, že „právní závěr o nedovolenosti smluvní úpravy realizace zástavního práva odchylné od zákona odpovídá dlouhodobým představám společnosti o právu.“⁴⁶

Na postoji soudu nic nezměnilo přijetí novely č. 367/2000 Sb., až do přijetí zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, byla judikatura soudů směrem k propadné zástavě konzistentně negativní. Nejvyšší soud později v rozhodnutí ze dne 16. 9. 2008 sp. zn. 21 Cdo 3997/2007 shledal za protiprávní každou smlouvu, podle které převezme zástavu do vlastnictví třetí osoba, pokud se tak stane za podmínek jako při sjednávání propadné zástavy. Nejvyšší soud v rozsudku vyslovil: „Protiprávní je nejen sjednání samotné tzv. propadné zástavy, při níž zástava připadne na úhradu zajištěné pohledávky zástavnímu věřiteli, ale každá smlouva, podle níž převezme zástavu do vlastnictví po dohodě na úhradu zajištěné pohledávky se zástavním věřitelem třetí osoba, a to za stejných podmínek, za nichž by se jinak sjednala tzv. propadná zástava. Uzavře-li zástavní dlužník s takovou třetí osobou, jednající v dohodě se zástavním věřitelem (a v jeho intencích), smlouvu, podle níž třetí osoba přebírá do vlastnictví zástavu na úhradu zajištěné pohledávky, má to ve svých důsledcích stejné právní následky jako sjednání tzv. propadné zástavy; je tím totiž umožněno, aby se zástavní věřitel (v dohodě s touto osobou) uspokojil obdobně, jak by tomu bylo při sjednání samotné tzv. propadné zástavy.“⁴⁷

⁴⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 1. dubna 2003, sp. zn. II. ÚS 119/01.

⁴⁶ Tamtéž.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. září 2008, sp. zn. 21 Cdo 3997/2007.

3 ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ V ZÁKONĚ Č. 89/2012 SB.

3.1 Obecně

Dnešní občanský zákoník upravuje zakázaná ujednání v § 1315. Podle Dr. Bezoušky zakázaná ujednání ukazují na „jakýsi ideál zástavního práva, který nemá být těmito klauzulemi narušován.“⁴⁸ Od předmětného ustanovení se pro jeho kogentnost nelze odchýlit. Nelze si například sjednat zakázané ujednání už v zástavní smlouvě a vztáhnout jeho účinky až na dobu po splatnosti, protože by tato možnost zcela obcházel smysl zakázaných ujednání.⁴⁹ Můžeme si všimnout, že občanský zákoník rozděluje ujednání na ty zakázaná před splatností zajištěného dluhu (odstavec 2) a na ujednání zakázaná před i po splatnosti zajištěného dluhu (odstavec 1 a 3). Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku jsou ujednání v druhém odstavci zakázaná pouze na dobu pouze před splatností proto, neboť po splatnosti zajištěného dluhu dojde k faktické změně postavení dotčených stran a již není důvod jim bránit, aby se dohodly na změně svých práv a povinností.⁵⁰

Normy zástavního práva chrání obecně většinou zejména zástavní dlužníky, resp. zástavce. Dle doc. Tégl je to především z následujících důvodů: „Rozhodne-li se totiž někdo k užití svého majetku jako předmětu zástavy, pak očekává, že jednání zástavního věřitele mu nemůže být (minimálně před splatností zajištěné pohledávky) na újmu. Ochrana vlastníka zástavy je proto zajištěna vyloučením možnosti zástavního věřitele zástavu před splatností zajištěné pohledávky užívat či pobírat z ní požitky (antichrese), prodat ji či jinak zatížit, ponechat si ji v případě prodlení dlužníka za předem dojednanou cenu (lex commissoria), po splatnosti zajištěné pohledávky prodat zástavu jinak než zákonem podrobně stanoveným způsobem apod. Zástavce tedy zpřístupňuje zástavnímu věřiteli zástavu jen v tom rozsahu, ve kterém je to pro zajišťovací účely nezbytně nutné, přičemž je chráněn proti věřitelovu nekalému jednání.“⁵¹

Najdeme zde ale i zákaz ujednání, které mají chránit zástavního věřitele před nemožností naplnění uhrazovací funkce zástavního práva. Výčet ujednání v § 1315 je taxativní, jiné ujednání v zástavních smlouvách je nutno vykládat i s ohledem na další ustanovení

⁴⁸ BEZOUŠKA, Petr. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 1274 (§1315), [cit. 20. března 2021]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁴⁹ TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 119.

⁵⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. [online]. Dostupné na <[89/2012 Dz - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁵¹ TÉGL Petr. Ještě k některým aspektům zajišťovacího převodu práva [online]. *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 8, [cit. 16. listopadu 2020]. Dostupné na <[OR 8/2011 s. 223 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

občanského zákoníku, zejména na princip poctivosti ukotvený v § 6 odst. 1 a zákaz zneužití práva v § 8.

Podle přechodného ustanovení se práva ze zajištění závazku, která vznikla před nabytí účinnosti NOZ (i ta zřízená jako věcná), posuzují do svého zániku dle dosavadních právních předpisů (pokud si strany neujednaly, že se budou řídit NOZ).⁵² Z gramatického, systematického a historického výkladu můžeme dospět k tomu, že ustanovení dopadá na kompletní zajišťovací práva (tedy i zástavní právo), a ne pouze na jednotlivá práva vyplývající ze zajištění.⁵³ Pokud si teda strany neujednaly jinak, bude se zástavní smlouva uzavřená před 1. lednem 2014 řídit dle předchozí právní úpravy.

3.1.1 Následek porušení

Nerespektování zákona povede v tomto případě k odlišným důsledkům. Z gramatického výkladu lze dovodit, že následkem v § 1315 odst. 1 a 2 bude neplatnost, u odst. 3 zdánlivost právního jednání. Zákonodárce u odstavce 1 a 2 ujednání „zakazuje“ (stejně tak je i nadpis celého paragrafu zakázaná ujednání), u odstavce třetího se k ujednání „nepřihlíží“. Dle doc. Tégl je ale ve všech odstavcích o věcně stejnou záležitost, proto nevidí důvod v tom, proč by měly mít zakázaná ujednání pokaždé jiný dopad na strany a vyvozovat jiné důsledky.⁵⁴ O tom, že ujednání v odstavci prvním i druhém je neplatné není dle mě žádných pochyb, neboť odporuje zákonu a smysl a účel zákona to vyžaduje.⁵⁵ Nabízí se ovšem otázka, jestli se jedná o neplatnost relativní i absolutní. Já sama se kloním k neplatnosti relativní. Domnívám se, že neplatnost uvedených jednání je z důvodu ochrany zájmů určité osoby (zástavce, zástavního dlužníka, zástavního věřitele), a proto bude spadat pod § 586 odst. 1 NOZ, tudíž se bude jednat o neplatnost relativní. V takovém případě bude muset tato osoba sama neplatnost namítnout, jinak bude právní jednání považováno za platné.⁵⁶ Stejně otázku řeší i doc. Tégl, který se kloní k relativní neplatnosti a uvádí, že vyjmenovaná ujednání jsou v zákoně vyjádřena pro ochranu zájmů určité osoby, a ne pro ochranu dobrých mravů nebo veřejného pořádku.⁵⁷ Ke stejnému názoru se přiklání i dr. Vymazal. Dle něho ovšem toto řešení nespadá na všechny situace. Podle

⁵² § 3073 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁵³ BEZOUŠKA Petr. *Postavení a ochrana věřitele v novém soukromém právu – aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 34–35.

⁵⁴ TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku)* [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 20. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁵⁵ § 580 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁶ § 586 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁷ TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku)* [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 20. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

něj může ustanovení směřovat i na ochranu dalších, neurčených osob (jiných zástavních věřitelů nájemců, osob oprávněných z věcného břemene) a může tak plnit i širší funkci. V tom případě by se dle něho jednalo o neplatnost absolutní dle § 588 NOZ, šlo by totiž o zjevný rozpor daných ujednání v zástavních smlouvách s veřejným pořádkem, a proto by ujednání nevyvolávalo žádné účinky.⁵⁸ K ujednání, které je absolutně neplatné, přihlédne dle § 588 NOZ soud i bez návrhu.

Stejně se k otázce neplatnosti staví i autoři komentáře, podle kterých je zákaz stanoven pouze k ochraně zájmů konkrétní osoby, a ne neurčeného okruhu osob. jde tedy o neplatnost relativní.⁵⁹ K relativní neplatnosti se kloní i dr. Bezouška ve své dřívější publikaci.⁶⁰ Nicméně v novějším komentáři se Dr. Bezouška přiklání k absolutní neplatnosti, neboť jde dle něho o zákazy chránící veřejný pořádek, protože se jedná o pravidla, která chrání podstatu zástavního práva. Nicméně dodává, že je pro praxi nejspíše příznivější závěr o relativní neplatnosti, neboť dovoluje následnou konvalidaci či ratihabici.⁶¹

Stejně tak se k absolutní neplatnosti přiklání Mgr. Piechowiczová, i když pouze u propadné zástavy. Dle ní je nutné posuzovat neplatnost podle obecných kritérií v § 588 NOZ a jedná se o jednání, které zjevně odporuje zákonu, a které současně narušuje veřejný pořádek, proto by měly soudy přihlížet k neplatnosti i bez návrhu.⁶² Dále v textu už ale více nerozvíjí, v čem zjevný rozpor se zákonem nebo dobrými mravy spatřuje.

3.2 Nemožnost vyplatit zástavu

§ 1315 odst. 1 zakazuje ujednání, dle kterých dlužník, popř. zástavce nesmí zástavu vyplatit. V tomto odstavci vidíme téměř doslovnou přejímku ze OZ1964 a inspiraci v § 1371 OZO. Toto ujednání je zakázáno po celou dobu trvání dluhu, tedy před i po splatnosti. Ustanovení je vzájemně propojeno s § 1377 odst. 1 písm. d) NOZ, podle kterého zástavní právo zanikne, pokud zástavce nebo zástavní dlužník složí zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci.⁶³

⁵⁸ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 338.

⁵⁹ HAMPL, Ondřej. In PETROV Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1381.

⁶⁰ BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013, s. 278.

⁶¹ BEZOUŠKA, Petr. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 1274 (§ 1315), [cit. 20. března 2021]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁶² PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012, č. 8, s. 342.

⁶³ BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. s. 300.

V tomto odstavci vyvstává terminologický problém, neboť jsou zde použity pojmy dlužník a zástavce. Na první pohled ale není jasné, jestli má text zákona na mysli obligačního nebo zástavního dlužníka. Na jiných místech v občanském zákoníku se používají oba pojmy, mohlo by se tedy zdát, že dlužníkem se myslí obligační dlužník, protože zákonodárce nepoužil pojem zástavní dlužník, i když na jiných místech v občanském zákoníku ho používá.⁶⁴ Pokud by byl na mysli obligační dlužník, občanský zákoník by se tak odchyloval od úpravy v § 169 OZ1964.⁶⁵ Je otázka, jestli má obligační dlužník vůbec důvod chtít vyplácet zástavu, když by stejné plnění mohlo být použito na uspokojení pohledávky a tím by samotné zástavní právo zaniklo.

Podle doc. Téglá dáva smysl vyplatit zástavu jen pro toho, kdo zástavní právo zřídil (tedy pro zástavce) nebo pro vlastníka zástavy (zástavního dlužníka). Dle něho na tom obligační dlužník nemá zájem, protože mu může být lhostejné, zda tvoří zástavu konkrétní věc, nebo bude vyplacena.⁶⁶

S tím nesouhlasí dr. Vymazal, dle kterého mohou nastat situace, kdy obligační dlužník bude chtít sám zástavu vyplatit. Jako příklad uvádí zájem obligačního dlužníka, který může vést k vyvázání konkrétní (a ne k prozatímnímu uhrazení dluhu) zástavy a k jejím nahrazení (i dočasněmu) penězi (protože obligační dlužník v tu chvíli ani nemusí být oprávněn dluh splnit). Nicméně stejně dochází k závěru, že jde o terminologickou nepřesnost vzhledem k § 1377 odst. 1 písm. d) je myšlen zástavní dlužník namísto obligačního dlužníka.⁶⁷ Závěr lze podpořit i tím, že text zákona odpovídá dosavadní terminologii v § 169 OZ1964.

Podle doc. Kindla by mohlo jít o (vedle terminologické chyby) o „dobře zamaskované povolení ujednat si, že cenu zastavené věci může vyplatit i obligační dlužník, neboli o případ, kdy zákon výslovně dovoluje ujednáním se odchýlit od jinak kogentní zákonné úpravy absolutních práv (§ 978 Občz).“⁶⁸

⁶⁴ Např. v § 1353 NOZ – „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.“

⁶⁵ „zástavní dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit“.

⁶⁶ TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum?* (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁶⁷ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 342.

⁶⁸ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 172.

Dle mě se jedná o pouhou terminologickou nepřesnost nebo chybu z nepozornosti. Nemyslím si, že je to zamaskovaný způsob zákonodárce, kterým chtěl dát možnost obejít kogentní ustanovení, jak nastínil dr. Kindl.

Zástavní dlužník má tedy právo na to, aby mohl svou věc vyvázat ze zástavního práva tím, že složí její cenu zástavnímu věřiteli. Taková suma poté slouží jako kauce, že dluh bude splněn.⁶⁹

3.3 Nemožnost uspokojení se ze zástavy

§ 1315 odst. 2 písm. a) NOZ nám do dospělosti dluhu zakazuje sjednat, že se zástavní věřitel nebude domáhat uspokojení pohledávky. Ustanovení je inspirováno § 169 písm. d) OZ 1964, kde ovšem zákaz sjednání trval po celou dobu. Není zcela zřejmé, proč se od toho současný občanský zákoník odchýlil. Dle důvodové zprávy jsou ustanovení v odst. 2 zakázána jen po dobu splatnosti, protože poté se postavení stran mění a již není důvod jim bránit na změně vzájemných práv a povinností.⁷⁰ Toto ustanovení ale chrání především zástavního věřitele, který je před i po splatnosti dluhu tou silnější stranou, a který si může a nejspíše bude diktovat podmínky. Zákon ho tím pádem v tomto ustanovení chrání před sebou samotným.

Nemožnost domáhat se uspokojení z pohledávky se přímo přičí uhrazovací funkci zástavního práva a je v rozporu se samotným institutem zástavního práva. Stejně jako doc. Tégl⁷¹ nevidím důvod, proč by věřitel s takovým ujednáním souhlasil, a neumím si představit praktický příklad, kdy by to pro něho bylo výhodné. Pro zástavního věřitele neplyne z výše uvedeného žádný benefit, dohoda je výhodná pouze pro zástavního dlužníka, zástavní věřitel je po celou dobu silnější stranou zástavního vztahu a může si od začátku určovat podmínky smlouvy. Je tedy otázka, proč toto ujednání zakazovat jen do doby dospělosti dluhu, a ne po celou dobu jeho trvání. Pokud chce občanský zákoník tuto možnost věřiteli nabídnout, a na základě smluvní volnosti nechat strany, ať si sjednají (byť pro sebe) nevýhodné podmínky, nevidím důvod, proč by se měl zákaz uplatňovat jen před splatností dluhu.

⁶⁹ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s.239.

⁷⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. [online]. Dostupné na <[89/2012 Dz - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁷¹ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

3.4 Nemožnost zpeněžení zástavy libovolným způsobem

Dle § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ je zakázáno si ujednat, že věřitel může zástavu libovolným způsobem zpeněžit, nebo si ji za libovolnou či předem určenou cenu ponechat. Druhá část věty míří na tzv. propadnou zástavu, která je rozebrána dále v textu v samostatné kapitole. V této podkapitole se budu zabývat pouze zákazem zpeněžit zástavu libovolným způsobem zástavním věřitelem.

§ 1359 odst. 1 NOZ dává zástavnímu věřiteli a zástavnímu dlužníkovi možnost sjednat si způsob realizace zástavní smlouvy, když stanoví že „jakmile je zajištěný dluh splatný, může se zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem, v písemné formě, jinak z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona...“⁷² Občanský zákoník převzal pravidlo z OZ1964, který umožňoval prodej zástavy ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem. Nebrání ale stranám, aby se dohodli na jiné realizaci zástavního práva. Pokud si chtějí strany ujednat jiný způsob, např. privátní prodej zástavy, zákon v tomto případě vyžaduje písemnou dohodu. Strany ale musí respektovat limity, které jsou určeny právě v § 1315. Zákaz ujednání, kdy zástavní věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem se, stejně jako předchozí ujednání v tomto odstavci, vztahuje pouze do doby než zajištěný dluh nedospěje. Toto pravidlo je modifikováno v § 1315 odst. 3 NOZ, kdy se k ujednání v § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ nepřihlíží před i po splatnosti zajištěného dluhu, pokud je zástavce nebo zástavní dlužník spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem.

V kontextu ustanovení § 1359 ustanovení § 1315 odst. 2 pod písm. b) zakazuje, aby si strany před splatností dluhu dohodly zpeněžení libovolným způsobem. Způsob výkonu zástavního práva musí být tedy v dohodě vymezen. Je proto nutné, aby se strany shodly na tom, že bude realizace zástavního práva v dohodě alespoň nějak specifikována. Občanský zákoník tedy dává stranám volnost, aby si sami vybrali, jaký způsob zpeněžení si zvolí (ale je nutné si nějaký zvolit). Toto ustanovení tedy nebrání stranám, aby si ujednali, že zástavní věřitel může zpeněžit zástavu způsobem, na kterém se předem dohodli. Domnívám se, že ustanovení nebrání ani tomu, aby si strany dohodli více možností, jak zástavu zpeněžit, a po splatnosti dluhu si zástavní věřitel jednu zvolí. V tomto případě totiž také nelze mluvit o libovůli, strany se dohodli na alternativních možnostech, ze kterých se později jedna zvolí.

⁷² § 1359 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3.5 Nemožnost brát ze zástavy plody a užitky

Pod písmenem c) je v druhém odstavci vyjádřeno poslední zakázané ujednání, zákaz tzv. antichrese. Jak již bylo zmíněno v kapitole 1, hlavním rysem zástavního práva je oprávnění zástavního věřitele uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy, pokud dlužník nesplní řádně a včas dluh.⁷³ Uhrazovací funkce je tedy základní funkcí zástavního práva, bez kterého by ztrácelo svoji podstatu a smysl. Užívání zástavy nebo její požívání zástavním věřitelem již nepatří mezi hlavní rysy zástavního práva. Zástavní právo se vztahuje pouze na plody a užitky zástavy, které nejsou odděleny od zástavy.⁷⁴ Vlastník zástavy se může dohodnout se zástavním věřitelem, že plody a užitky budou náležet jemu, ale při respektování tohoto pravidla v občanském zákoníku se tak mohou dohodnout až po splatnosti zajištěného dluhu.

Toto pravidlo je v současném občanském zákoníku upraveno odlišně, než tomu bylo v předchozí právní úpravě. § 162 odst. 2 OZ1964 dovoľoval se souhlasem zástavce užívat zástavu a přisvojovat si její přírůstky, plody a užitky. Důvodová zpráva je v tomto případě strohá a nedává nám odpověď na to, proč se v dnešním občanském zákoníku pojetí tohoto pravidla mění. Dle doc. Téglu se zřejmě vycházelo z analogie propadné zástavy.⁷⁵ Inspiračním zdrojem současného občanského zákoníku se zde stal nejspíše § 1372 OZO, který upravuje danou problematiku téměř stejně – „Vedlejší úmluva, že věřiteli má náležeti požívání zastavené věci, nemá právního účinku. Bylo-li věřiteli propůjčeno pouhé užívání movité zástavy (§ 459), musí se toto užívání dít způsobem dlužníku neškodným.“⁷⁶ Stejně jako u předchozích ujednání není zřejmé, proč zákon umožňuje sjednat tuto dohodu až po dospělosti dluhu. Autoři komentáře k občanskému zákoníku také nevidí důvod, proč by se mělo výše uvedené pravidlo vztahovat pouze na období před splatností zajištěného dluhu s odkazem na to, že ani OZO takové pravidlo neobsahoval. Sami mají zmíněné pravidlo za „poměrně překvapivé.“⁷⁷ Můžeme říci, že je zde určitá spojitost se zákazem propadné zástavy, kdy zákon chrání zástavce před vlastním rizikovým jednáním, které činí v domněnku, že svůj dluh splní a k naplnění pro něj

⁷³ § 1309 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁴ § 1346 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁵ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](https://www.beck-online.cz/pr-12-2012-s-454)>.

⁷⁶ § 1372 Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský.

⁷⁷ RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, (§ 1315). [cit. 6. listopadu 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](https://www.beck-online.cz/pr-1315-zakazana-ujednani-obcanský-zákoník-III.-věcná-práva-§-976-1474)>.

nepříznivých podmínek nedojde. Zástavní dlužník by poté mohl plodů a užitků dosáhnout nepřiměřeně vysokého zúročení pohledávky.⁷⁸

Zahraniční úprava není v otázce antichretické zástavy jednotná. Dle německé úpravy je antichrese možná, neboť dle § 1213 BGB lze sjednat zástavní právo tím způsobem, že je zástavní věřitel oprávněn požívat zástavu. Naproti tomu v Rakouské právní úpravě jde o zakázanou dohodu. Dle § 1372 ABGB musí zástavní dlužník zástavu požívat způsobem, který je pro dlužníka neškodný.

4 PROPADNÁ ZÁSTAVA V ZÁKONĚ Č. 89/2012 SB.

Zákaz propadné zástavy je dnes formulován v § 1315 odst. 2 písm. b). Dnešní občanský zákoník nezakazuje propadnou zástavu jako takovou, zakázáno je její sjednání jen v určitých situacích. Občanský zákoník se tímto proto výrazněji posunuje od formulace v OZ 1964, kde byl zákaz propadné zástavy formulován přísněji, a i judikatura k ní nebyla přívětivá.⁷⁹ Jak dále uvádí dr. Bezouška: „Nový občanský zákoník k ní tak nepřístupný není. Nebrání dohodě o tom, že když se dlužník dostane do prodlení s placením dluhu, ocení zástavu nezávislý znalec, přičemž zástava připadne do vlastnictví věřitele a ten zástavnímu dlužníkovi vyplatí případný rozdíl mezi obvyklou cenou zástavy a zajištěným dluhem. Nutno však dodat, že lze očekávat určitou setrvačnost judikatury, která se k takovým dohodám bude stavět skepticky a bude je nazírat jako neplatné.“⁸⁰

Někteří autoři⁸¹ mají za to, že zákaz ponechání si zástavy v tomto ustanovení nemíří na zákaz institutu propadné zástavy. Dr. Vymazal argumentuje tím, že historický výklad tomu nenasvědčuje, neboť původní verze textu současného občanského zákoníku obsahovala jak ustanovení o zákazu propadnutí zástavy věřiteli, tak i ustanovení o zákazu ponechání si zástavy za libovolnou nebo předem určenou cenu. Toto ustanovení nakonec ve finálním textu občanského zákoníku nezůstalo a důvodová zpráva se o tom nezmiňuje. Nicméně další autoři,

⁷⁸ BEZOUŠKA, Petr. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 1274 (§1315), [cit. 20. března 2021]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁷⁹ TORNOVÁ, Jarmila. *Propadná zástava v novém občanském zákoníku* [online]. epravo.cz, 14. listopadu 2013 [cit. 28. října 2020]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/propadna-zastava-v-novem-obcanskem-zakoniku-92944.html>>.

⁸⁰ BEZOUŠKA, Petr. *Jak zpeněžit zástavu* [online]. iHNed.cz, 9. dubna 2013 [cit. 28. října 2020]. Dostupné na <<https://domaci.ihned.cz/c1-58675340-jak-zpenezit-zastavu>>.

⁸¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 345.

včetně autorů komentářů k občanskému zákoníku, např. prof. Fiala⁸², doc. Richter⁸³ nebo Ježek⁸⁴, se tímto vůbec nezabývají a shodně označují ustanovení jako ustanovení pojednávající o zákazu propadné zástavy.

4.1 Možnosti sjednání

Z ustanovení § 1315 můžeme výkladem dovodit, že při respektování vyjmenovaných zakázaných situací si můžeme propadnou zástavu dle NOZ sjednat. Mezi kritéria, která je nutno respektovat patří okamžik sjednání propadné zástavy a cena zástavy.⁸⁵

4.1.1 Okamžik sjednání

U kritéria okamžiku sjednání propadné zástavy je nutno vycházet z výše zmíněného ustanovení. Z něj plyne, že zakázané ujednání o tom, že si věřitel může za libovolnou nebo předem určenou cenu zástavu ponechat, je zakázané pouze před dospělostí zajištěného dluhu. Z toho lze vyvodit dva závěry: Prvním z nich je, že pokud bude předmětný dluh již po splatnosti, sjednání propadné zástavy už nebude doprovázet dané omezení. Jediné omezení, které se vyskytne, je nemožnost sjednání dohody o předem určené ceně, protože toho už z logiky věci nelze po splatnosti docílit. Reálně tedy zbývá možnost dohody o ponechání si věci za libovolnou cenu.⁸⁶ Druhým závěrem, který lze dovodit, je to, že i v době před splatností je možné se dohodnout na propadné zástavě, která bude mít určenou cenu způsobem, který nebude v rozporu s předmětným ustanovením. Toto ujednání bude samozřejmě možné i po splatnosti zajištěné pohledávky, protože už nebude nutné zaobírat se kritériem času.

Výše uvedené potvrdil i Ústavní soud ve svém nálezu (kde navázal na předchozí starší judikaturu Nejvyššího soudu), když uvedl: „Oproti tomu tam, kde zástavní věřitel má za osobním dlužníkem neuhrazenou pohledávku po lhůtě splatnosti, vskutku není vyloučeno ani to, aby se zástavní dlužník povinný splnit svůj závazek ze zástavního práva dohodl se zástavním věřitelem, že na něj převede vlastnické právo k zástavě.“⁸⁷

⁸² FIALA, Josef. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976 – 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 917 (§ 1315).

⁸³ RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. (§ 1315), [cit. 6. listopadu 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁸⁴ JEŽEK, Václav. In MAREK, Radan, JEŽEK, Václav. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 188–191 (§ 1315). [cit. dne 20. října 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Cenné papíry v novém občanském zákoníku - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁸⁵ MYŠÁKOVÁ, Petra, PAVLŮ, Robert, Propadná zástava v NOZ. *Rekodifikace & praxe*. 2013, č. 4, s. 5.

⁸⁶ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 20. října 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁸⁷ Nález Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2017, Sp. zn. 3646/13-2.

I když je na první pohled možné říct, že po splatnosti předmětného dluhu jsou ujednání ve zmiňovaném ustanovení pod písmenem b) přípustná bez dalšího, je nutné myslet na omezení, které vyplývají z odpůrčího práva.⁸⁸ Je tedy nutné posuzovat, jestli dle § 589 an. NOZ není jednání neúčinné.

4.1.2 Kritérium ceny

U kritéria ceny zástavy je rozhodující to, že i před splatností zajištěného dluhu (a z logiky věci plyne, že i poté) je možná dohoda, která není v rozporu s omezením pod písmenem b) NOZ. To nám zakazuje před splatností sjednat, že si věřitel může zástavu nechat za libovolnou, nebo předem určenou cenu. Zákon se tu snaží chránit zástavního dlužníka, aby nedošlo k propadnutí za libovolnou cenu a chrání jej před libovůli věřitele, který se tímto nemůže nechat zástavu za nižší cenu, čímž by poškodil zástavního dlužníka.

Cena nebude libovolná, pokud ji určíme konkrétním způsobem, specifikujeme ji. Cena ale s ohledem na zákaz nesmí být určená předem. Lze tedy již před splatností sjednat cenu, která bude určena znaleckým oceněním provedeným až pro případ realizace zástavy převodem na zástavního věřitele. Znalec musí být v tomto případě na věřiteli skutečně nezávislý.⁸⁹

Tento závěr lze podpořit rozsudkem Nejvyššího soudu, dle kterého je „písemná dohoda zástavního věřitele se zástavcem o jiném způsobu zpeněžení zástavy než prodejem ve veřejné dražbě nebo prodejem podle jiného zákona je platným právním jednáním, jestliže jsou v ní stanoveny podmínky zpeněžení, které vylučují libovůli zástavního věřitele a které umožňují splnění jeho povinnosti postupovat při prodeji zástavy s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavního dlužníka tak, aby zástavu prodal za obvyklou cenu.“⁹⁰

Někteří autoři⁹¹ dále řeší, jestli je zakázáno i ujednání, podle kterého bude cena určitelná předem, tzn. jestli je možné se např. za určitých okolností předem dohodnout na propadnutí zástavy zástavnímu věřiteli za cenu obvyklou, která by byla stanovena až k dospělosti dluhu. Dle mého názoru tato dohoda není v rozporu se zákonným ustanovením a je proto platná. Cena zástavy zde není určena předem, je zde určen pouze způsob jejího budoucího ocenění. Jedná se o způsob jasný a objektivní, není závislý na vůli zástavního věřitele, a proto dle mě nijak

⁸⁸ RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. (§ 1315), [cit. 6. 11. 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁸⁹ Tamtéž.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, Sp. zn. 21 Cdo 5983/2017.

⁹¹ JEŽEK, Václav. In MAREK, Radan, JEŽEK, Václav. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 188–191 (§ 1315). [cit. dne 20. října 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Cenné papíry v novém občanském zákoníku - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

neznevýhodňuje zástavního dlužníka. Ke stejnému názoru došli i výše zmínění autoři komentáře. Dle nich tento argument podpoří jednak větší příklonění občanského zákoníku ke smluvní autonomii a výklad předmětného ustanovení, které má primárně sloužit k zabránění jednání zástavního věřitele, které by poškozovalo zástavního dlužníka.⁹²

Stejné stanovisko ostatně zastává i doc. Tégl, dle kterého je možné si i před splatností dluhu sjednat zpeněžení zástavy přesně dohodnutým způsobem nebo si ji ponechat za konkrétní cenu, která bude objektivně určena podle stavu k okamžiku dospělosti dluhu – za cenu obvyklou.⁹³

Je nutné také říct, že zákaz se týká doby, kdy může být jednání uskutečněno, nikoliv doby, kdy nastanou právní následky. Smyslem zakázaných ujednání je ochrana slabší smluvní strany (tedy zástavce nebo zástavního dlužníka). Není tedy možné, aby bylo takové ujednání zahrnuto do zástavní smlouvy před splatností pohledávky s využitím odkládací podmínky, kdy by odkládací podmínka byla splatnost zajištěné pohledávky.⁹⁴

Lze tedy shrnout, že propadnou zástavu lze sjednat za určitých podmínek platně před splatností dluhu i po něm. Občanský zákoník tu chrání slabší stranu zákazem sjednání propadné zástavy před splatností dluhu, ale za výše uvedených podmínek lze propadnou zástavu ještě před splatností dluhu sjednat, i když to není na první pohled evidentní. Právní úprava by tu mohla být více specifická a přehlednější, neboť nechává spoustu podmínek sjednání propadné zástavy na budoucí judikatuře.⁹⁵

4.2 Ochrana spotřebitele a malých nebo středních podnikatelů

V § 1315 v odst. 3 je vyjádřena doplňková ochrana některým subjektům. Pokud je zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel, či člověk, který je malým nebo středním podnikatelem, nepřihlíží se k ujednání o zpeněžení zástavy libovolným způsobem nebo ponechání za libovolnou nebo předem určenou cenu vůbec. Není tu tedy zohledněno hledisko doby, k ujednání se nepřihlíží, ať už je ujednáno před splatností zajištěného dluhu nebo až po

⁹² JEŽEK, Václav. In MAREK, Radan, JEŽEK, Václav. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 188–191 (§ 1315). [cit. dne 20. října 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Cenné papíry v novém občanském zákoníku - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁹³ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12., [cit. 12. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁹⁴ FIALA Josef. In ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014 s. 917 (§ 1315).

⁹⁵ PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012, č. 8, s. 342.

dospění takového dluhu. Občanský zákoník tím vytváří další ochranný mechanismus, který má zabránit tomu, aby byla propadná zástava zneužívána k obohacení věřitele.

Jednání je považováno za natolik škodlivé, že je postihnuto jednou z nejpřísnějších sankcí, a to zdánlivostí. Dle § 554 NOZ se ke zdánlivému ujednání nepřihlíží.

Zákonodárce se tu snaží chránit skupiny subjektů, které dle něj potřebují větší míru ochrany. Zákonodárce tu z obecně slabší strany vymezené v § 1315 odst. 1 a 2, za kterou považuje zástavce nebo zástavního dlužníka, vyčleňuje zvláštní kvalifikovanou slabší stranu.⁹⁶

Toto na první pohled jednoduché ustanovení skrývá celou řadu problémů, které se budou snažit v následujících podkapitolách nastínit. Absolutní zákaz sjednání propadné zástavy ve vztahu se spotřebiteli a malými a středními podnikateli vyvolává otázky i směrem k jinému institutu, a to k zajišťovacímu převodu práva, který s mírnými odchylkami umožňuje sjednat téměř totéž.⁹⁷

4.2.1 Kdo je malým a středním podnikatelem

Zákonodárce nám v ustanovení o ochraně malých a středních podnikatelů chce nejspíše vyjádřit, že samotný podnikatelský status nezaručí rovné postavení mezi stranami, i když oba přísluší ke stejné skupině. Dalo by se říct, že zákonodárce tu říká, že „není podnikatel jako podnikatel“.⁹⁸ Jedním z problematických aspektů tohoto ustanovení jsou pojmy malý a střední podnikatel, neboť občanský zákoník nám nikde nedává odpověď na to, kdo pod tyto pojmy spadá. Podnikatel je obecně vymezen v § 420 NOZ, chybí však vymezení podkategorie malý a střední podnikatel.

Pojmy jsou v občanském zákoníku nové, a proto nemůžeme hledat odpověď ani v předchozích předpisech. V Občanském zákoníku se s těmito pojmy setkáme ještě v § 1964 odst. 2, dle kterého se může neúčinnosti ujednání o času plnění dovolat i právnická osoba, která je založena k ochraně zájmů malých a středních podnikatelů, pokud jsou vůči ní hrubě nespravedlivá a obsažena v obchodních podmínkách. Druhé místo, kde se s pojmy můžeme v občanském zákoníku setkat je § 1972 odst. 2, dle kterého má právnická osoba založená

⁹⁶ BEJČEK, Josef. Malí a střední podnikatelé jako slabší strana v hospodářském styku? [online]. *Obchodněprávní revue*, 2014, č. 11-12, s. 316. [cit. 20. září 2020]. Dostupné na <[OR 11-12/2014 s. 316 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

⁹⁷ KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, s. 231.

⁹⁸ BEJČEK, Josef. Malí a střední podnikatelé jako slabší strana v hospodářském styku? [online]. *Obchodněprávní revue*, 2014, č. 11-12, s. 316. [cit. 20. září 2020]. Dostupné na <[OR 11-12/2014 s. 316 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

k ochraně malých a středních podnikatelů právo se dovolat neúčinnosti ujednání o úroku z prodlení, opět za podmínek uvedených v zákoně. Ale ani u výše zmíněných paragrafů není na žádném místě popsáno, co se myslí pojmy malý nebo střední podnikatel. Legální definici těchto pojmů tedy nikde v občanském zákoníku nemáme.

Podnikatelem může být v tomto případě pouze fyzická osoba, pokud by byl podnikatel právnickou osobou, ochrana se na něj nevztahuje.⁹⁹ V zákoně č. 47/2002 Sb., je v § 2 definován malý a střední podnikatel následovně: „Za malého a středního podnikatele se pro účely tohoto zákona považuje podnikatel, který splňuje kritéria stanovená přímo použitelným předpisem Evropských společenství.“¹⁰⁰ Toto ustanovení dále odkazuje na přílohu I k Nařízení Komise č. 70/2001 ze dne 12. ledna 2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES u státní podpory malého a středního podnikání, v platném znění. Dle přílohy jsou za malé a střední podniky jsou považované podniky, které mají méně než 250 zaměstnanců, a mají buď obrát nepřesahující 40 milionů euro nebo bilanční sumu roční rozvahy nepřesahující 27 milionů euro a splňují kritérium nezávislosti definované dále v příloze.¹⁰¹ Tyto podmínky jsou jen těžce použitelné v českém měřítku, neboť do kategorie malých a středních podniků podle tohoto nařízení Komise spadali téměř všichni podnikatelé, co jsou fyzickými osobami.¹⁰² Oba pojmy jsou definovány pouze pro účel daného zákona – tedy zákona o podpoře malého a středního podnikání, a s ohledem na jiné cíle. Proto je pro výklad § 1315 stejně nelze použít, i pokud by definice malých a středních podniků byla omezenější a zahrnovala jenom některé české podnikatele.¹⁰³

Dle některých autorů by bylo vhodnější, použít kritéria, která používají na českém úvěrovém trhu pro určení malého a středního podnikatele banky, tzv. segment SME (small and medium enterprise)¹⁰⁴.

⁹⁹ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 10. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹⁰⁰ Zákon č. 47/2002 Sb., Zákon o podpoře malého a středního podnikání a o změně zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰¹ Nařízení Komise (ES) č. 70/2001 ze dne 12. ledna 2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na státní podpory malým a středním podnikům.

¹⁰² RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. [cit. 6. listopadu 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹⁰³ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 13. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹⁰⁴ RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. [cit. 6. listopadu 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

Budeme si proto muset počkat, jak tyto pojmy vyloží judikatura, případně budoucí legislativní novela.

4.2.2 Problematické aspekty u vztahu se spotřebitelem

V předmětném ustanovení můžeme najít problém, který spočívá v tom, že není jasný aplikační dopad, protože zákonodárce vymezuje pouze jednu ze stran zástavně právního vztahu, a to osobu zástavce, respektive zástavního dlužníka. Nikde ale není řečeno, kdo by měl stát na straně věřitele.¹⁰⁵

Pokud má být na straně zástavce, resp. zástavního dlužníka spotřebitel, výkladem můžeme dovodit, že na straně zástavního věřitele bude v této situaci vždy podnikatel. Spotřebitel je v občanském zákoníku definován jako „každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.“¹⁰⁶ Je tedy nepochybné, že aby se uplatnila ochrana spotřebitele podle § 1315 odst. 3 NOZ, musí být na straně zástavního věřitele podnikatel.

Kdyby se tedy jednalo o vztah, kde na obou stranách budou nepodnikatelé, nemůže být zástavní dlužník, resp. zástavce, v postavení spotřebitele. Nebude se jednat ani o ochranu malého a středního podnikatel, neboť jde o vztah dvou nepodnikatelů. V tomto případě se tedy kvalifikovaná ochrana v § 1315 odst. 3 NOZ nemůže použít a použije se pouze obecná ochrana slabší strany, která je vymezena v prvních dvou odstavcích § 1315 NOZ.

Pokud se bude jednat o vztah podnikatele a spotřebitele, kvalifikovaná úprava § 1315 odst. 3 NOZ se může použít. Je ale nutné pamatovat, že se nejedná o jediné ustanovení spotřebitelského práva, které na ujednání ohledně § 1315 odst. 2 písm. b) můžeme použít.¹⁰⁷ Na zástavně právní vztah, ve kterém vystupuje na jedné straně spotřebitel, bude potřeba vztáhnout i ustanovení na ochranu spotřebitele v § 1810 NOZ an. Zejména se to bude vztahovat na ustanovení týkající se zakázaných ujednání ve spotřebitelských smlouvách v § 1813 NOZ a neúčinnosti nepřiměřeného ujednání v 1815 NOZ, ke kterému se nepřihlíží, pokud se jej spotřebitel dovolá. Dále se bude jednat o ustanovení týkající se adhezních smluv v § 1798 an.

¹⁰⁵ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 10. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹⁰⁶ § 419 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁷ RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. [cit. 6. listopadu 2020]. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

NOZ, zejména ustanovení o vadné doložce, která je pro slabší stranu zvláště nevýhodná, aniž k tomu není rozumný důvod v § 1800 odst. 2 NOZ. V tomto vztahu se tedy uplatní všechna pravidla, která zákon stanovuje pro ochranu subjektů soukromoprávního vztahu nebo slabší strany.¹⁰⁸ Zákon navíc stanovuje další pravidla ochrany speciálně pro zástavně právní vztah.

Ochranný princip vidíme dále např. při realizaci zástavního práva privátním prodejem zástavy uzavřené se spotřebitelem dle § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ. Takové ujednání se spotřebitelem bude podléhat postupu podle § 1359 NOZ. Zástavnímu dlužníkovi coby spotřebiteli by měla být dána dostatečná lhůta k využití práva soudní ochrany. Pokud by ale mezi stranami dohodnuto ujednání o realizaci zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele, soudní ochrana by zástavnímu dlužníkovi předem nenáležela. Je proto otázkou, zdali ujednání o realizaci zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele, kdy je na straně zástavního dlužníka spotřebitel, obstojí testem ochrany spotřebitele dle evropské právní úpravy a judikatury SDEU.¹⁰⁹

4.2.3 Problematické aspekty ve vztahu s malým a středním podnikatelem

Složitější bude ale vyložit, kdo má být na straně zástavního věřitele, pokud bude ochrana poskytnuta na straně zástavce, resp. zástavního dlužníka, malému nebo střednímu podnikateli. Jak již bylo nastíněno výše, pojmy malý a střední podnikatel nejsou nikde v občanském zákoníku vymezeny, a to ani ve vztahu k jinému subjektu, jako tomu je u spotřebitele. Pozice spotřebitele bude vždy z povahy věci vymezena ve vztahu k podnikateli, nic podobného ale neplyne ohledně pozice malého a středního podnikatele. Zákonná úprava je tu velmi úsporná a budeme si muset pomoci výkladem.

Ze samotného textu § 1315 odst. 3 NOZ by tak na první pohled dle gramatického výkladu mohlo plynout, že ochrana zástavního dlužníka, resp. zástavce, který je v pozici malého a středního podnikatele, se bude uplatňovat vždy, nehledě na osobu zástavního věřitele. Takové řešení ale neodpovídá povaze celého ustanovení § 1315. Smyslem zakázaných ujednání, respektive propadné zástavy, je ochrana zástavního dlužníka, popřípadě zástavce, neboť je v smluvním vztahu slabší stranou.¹¹⁰ Systematickým výkladem lze ke stejnému závěru dojít i dovozením z výše uvedené ochrany ve vztahu zástavní dlužník – zástavce, který je spotřebitelem vůči zástavnímu věřiteli, který je podnikatelem. Proto pokud má být smyslem §

¹⁰⁸ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 170.

¹⁰⁹ RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo [online]. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9, s. 241. [cit. 19. října 2020]. Dostupné na <[OR 9/2013 s. 241 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹¹⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. [online]. Dostupné na <[89/2012 Dz - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

1315 odst. 3 NOZ ochrana slabší strany, je dle mě správným řešením ze pomoci teleologického a systematického výkladu dovodit, že v konkrétním smluvním vztahu musí být malý a střední podnikatel slabší stranou. Ke stejnému řešení došel i doc. Tégl¹¹¹ a dr. Vymazal¹¹².

Pokud je zástavním věřitelem, resp. zástavcem, malý nebo střední podnikatel, lze vyvodit, že v pozici zástavního věřitele musí být také podnikatel, aby bylo možné uplatnit ochranu podle výše zmíněného ustanovení. Ochrana zástavního dlužníka coby malého nebo středního podnikatele jako slabší strany vůči, zástavnímu věřiteli fyzické či právnické osobě nepodnikateli, nebo spotřebiteli se zdá značně nelogická. Aby ovšem byl naplněn smysl ustanovení § 1315 odst. 3, musí být splněn požadavek na to, že je zástavní věřitel silnější strana a analogicky k tomu je zástavní dlužník coby malý nebo střední podnikatel slabší strana.

Jak už jsme dospěli k závěru výše, na pozici zástavního věřitele se tedy musí jednat o podnikatele, který je silnější stranou smluvního vztahu. Výkladem lze dovodit, že zástavní věřitel – podnikatel bude vždy silnější stranou, pokud se bude jednat o právnickou osobu nebo pokud nebude malým nebo středním podnikatelem v případě fyzické osoby. Pokud bude zástavní věřitel právnická osoba podnikatel, bude se na něj vždy pohlížet jako na silnější stranu, i když fakticky může být jeho postavení výrazně horší. Na tuto situaci lze pohlížet jako na statusový formalismus a v praxi vést k poněkud „nespravedlivým“ situacím.¹¹³

V praxi tedy lze následující ustanovení za pomoci výše nastíněných výkladů vyložit tak, že zástavní dlužník (nebo zástavce, stejně tak je to míněno v dalších uvedených příkladech) – malý a střední podnikatel a zároveň fyzická osoba bude chráněn před zástavním věřitelem – podnikatelem a zároveň právnickou osobou. V následujících příkladech budou stát na obou stranách fyzické osoby. Malý či střední podnikatel jako zástavní dlužník tedy bude chráněn před zástavním věřitelem, který není malý ani střední podnikatel. A konečně malý střední podnikatel jako zástavní dlužník bude chráněn před zástavním věřitelem, který je alespoň středním podnikatelem. Na obou stranách zde máme příslušníky skupiny uvedené v příslušném zákonném ustanovení, ale jak bylo popsáno výše, ochrana by měla být poskytnuta pouze tomu, kdo je v konkrétním případě slabší stranou. Pokud by se na straně zástavního dlužníka jednalo

¹¹¹ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 13. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹¹² VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 351.

¹¹³ BEJČEK, Josef. Malí a střední podnikatelé jako slabší strana v hospodářském styku? [online]. *Obchodněprávní revue*, 2014, č. 11-12, s. 316. [cit. 20. září 2020]. Dostupné na <[OR 11-12/2014 s. 316 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

o středního podnikatele, bude chráněn pouze před zástavním věřitelem, který je „velký podnikatel“ (tedy není ani malý ani střední podnikatel). Pokud jsou ve vztahu dva stejně silné subjekty, tj. malý podnikatel vs. malý podnikatel a střední podnikatel vs. střední podnikatel, ochrana podle § 1315 odst. 3 se neuplatní a použije se pouze obecná hlediska.¹¹⁴

Z výše uvedených příkladů je zřejmé, že rozdělení podnikatelů do skupin malých, středních a dalších je pro toto ustanovení klíčové, a lze považovat za velkou legislativní mezeru, že kategorie nejsou zákonně vymezeny.

4.2.4 Další problematické aspekty

Ustanovení 1315 odst. 3 NOZ chrání spotřebitele, nebo malého či středního podnikatele, pokud se jedná o zástavního dlužníka i zástavce. Z toho vyvěrá další sporná otázka, zdali je takováto ochrana nutná a jaký má praktický dopad. Osoba vlastníka zástavy se totiž může v průběhu smluvního stavu měnit.¹¹⁵ S ohledem na výčet v zákonném ustanovení se dá soudit, že zákonodárce nerozlišuje z hlediska poskytnutí ochrany slabší straně mezi situací, kdy spotřebitel nebo člověk v pozici malého či středního podnikatele poskytl zástavu – tím pádem byl v pozici zástavce, nebo později získal vlastnictví k již zastavené věci – čímž by se dostal do postavení zástavního dlužníka.

Mohlo by tedy dojít k situaci, kdy by v době uzavření smlouvy poskytla zástavu fyzická osoba, která je malým podnikatelem. Tato osoba by byla zároveň zástavce i zástavní dlužník. Na straně zástavního věřitele by byla fyzická osoba, která je středním podnikatelem. Platilo by tedy ustanovení § 1315 odst. 3, neboť zástavní dlužník je slabší stranou oproti střednímu podnikateli. Následně by zástavce zástavu, jako její vlastníka, převedl na právnickou osobu podnikatele nebo na fyzickou osobu podnikatele jiného, než malého a středního. V tento moment se jeví jako nadbytečné stále chránit osobu zástavního dlužníka, protože dle výše uvedených pravidel už není v postavení slabší strany oproti zástavnímu věřiteli. Důvod pro ochranu tu v tomto případě vymizel. V takovéto situaci, pokud bylo součástí zástavní smlouvy zakázané ujednání dle § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ, nebude se k takovému ujednání přihlížet.

¹¹⁴ BEJČEK, Josef. Malí a střední podnikatelé jako slabší strana v hospodářském styku? [online]. *Obchodněprávní revue*, 2014, č. 11-12, s. 316. [cit. 20. září 2020]. Dostupné na <[OR 11-12/2014 s. 316 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹¹⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 352.

Zakázané ujednání se tedy neuplatní ani při změně zástavního dlužníka, neboť je ujednání od počátku zdánlivé. Nelze proto použít ani pravidla o zhojení vad neplatného prvního jednání.¹¹⁶

Lze si položit otázku, jestli není ustanovení § 1315 odst. 3 v občanském zákoníku nadbytečné. Už § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ nám určuje, že se před splatností dluhu zástavce nebo zástavní dlužník nemůže spolu se zástavním věřitelem zavázat k možnosti zpeněžení zástavy libovolným způsobem nebo k ponechání zástavy za libovolnou nebo předem určenou cenu. Odstavec 3 nám potom rozšiřuje toto pravidlo na dobu i po splatnosti. Tudíž si výše zmíněnou možnost v rámci jmenovaných subjektů (spotřebitel, malý a střední podnikatel) nelze ujednat před splatností ani po splatnosti, tzn., že ji nelze ujednat nikdy. A v tom tkví jediný rozdíl, oproti § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ. Ten nicméně zakazuje pouze úzce vymezená situace, a to zpeněžení zástavy libovolným způsobem a ponechání si zástavy za libovolnou či předem určenou cenu. Jak jsem ale rozebrala výše u popisu propadné zástavy, ustanovení § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ nevylučuje sjednat si zpeněžení zástavy konkrétním způsobem (tudíž ne libovolně) a v případě prodlení ponechání si zástavy zástavním věřitelem, a to za konkrétní cenu, jejíž výše se určí podle stavu k okamžiku k dospělosti dluhu (tj. ne za cenu libovolnou nebo předem určenou).

Lze tu vidět stejný problém jako u výše zmiňovaných zakázaných ujednání. Zákon tu chrání subjekty, které jsou před splatností zajištěného dluhu slabší stranou, protože nemají takovou vyjednávací pozici jako má zástavní věřitel. Pokud ale zajištěný dluh dospěje, zástavní dlužník a věřitel už si pozice téměř vyrovnají. Zástavní dlužník, respektive zástavce, již nemusí uzavřít dohodu, která by zhoršovala jeho postavení. Nevidím tedy racionální důvod pro to, aby bylo ujednání zakázané i po splatnosti dluhu. Ustanovení § 1315 odst. 3 v praxi nijak nezmenšuje skupinu přípustných ujednání, které si mohou strany zástavní smlouvy sjednat. V praxi by proto nemělo vyvolávat veliký rozdíl to, jestli je v pozici zástavního dlužníka spotřebitel nebo „velký“ podnikatel.¹¹⁷

Souhlasím s dr. Vymazalem i doc. Téglem¹¹⁸ v tom, že ustanovení § 1315 odst. 3 NOZ působí iracionálně. Pokud chtěl zákonodárce ustanovením 1315 odst. 3 NOZ chránit

¹¹⁶ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 10. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹¹⁷ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 353.

¹¹⁸ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [10. listopadu 2020]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

spotřebitele a malé nebo střední podnikatele před zneužitím jejich slabšího postavení zástavním věřitelem, mohlo to být uděláno mnohem lépe, s větším reálným dopadem na jmenované slabší strany. To, jestli je u výše zmíněných subjektů potřebná další míra ochrany, než jim dávají jiná ustanovení občanského zákoníku, je také vhodnou otázkou k zamyšlení.

4.3 Argumenty pro a proti propadné zástavě

Základním argumentem proti sjednání propadné zástavy je možnost obohacení zástavního věřitele, neboť může nastat situace, kdy hodnota zástavy převyšuje hodnotu zajištěného dluhu. Věřiteli v tomto případě nevzniká povinnost vracet vlastníkově zástavy přebytek, tzv. hyperochu. Takové obohacení zástavního dlužníka může působit nepoctivě. Často se ale zapomíná na to, že může tato situace nastat i opačným způsobem, kdy hodnota zástavy nepokryje celou výši zajištěného dluhu. Věřitel v tu chvíli přijme i nedostatečnou zástavu, aby měl možnost alespoň částečně uspokojit svoji pohledávku. Může to být pro něho výhodnější, než aby realizoval zástavní právo například veřejnou dražbou, kde by jeho náklady dále narůstaly.¹¹⁹ Tento argument navíc snadno oponovat ukotvením zákonné povinnosti věřitele na vrácení přebytku z ceny zástavy vlastníkově zástavy.

Dalším argumentem proti propadné zástavě je slabší pozice dlužníka v situaci sjednávání úvěru, kdy je přirozeně slabší stranou, a jeho pozice se mění v době dospění dluhu za situace, že dlužník nesplnil.¹²⁰ V nepříznivé situaci je tak ochoten přistoupit i na pro něho nevýhodné podmínky, aby úvěr získal a věřitel toho může využít ve svůj prospěch. Tento argument lze oponovat tím, že zástavce (tedy vlastníka zástavy) může být subjekt od obligačního dlužníka odlišný. Jako subjekt, který není v situaci, kdy potřebuje schválení úvěru má proto lepší pozici pro vyjednávání. Nejeví se jako slabší strana, tudíž zde není důvod pro jeho ochranu v takové míře.¹²¹

Argumentem proti zákazu propadné zástavy je možnost ji obejít pomocí jiných legálních institutů. Jedná se zejména o zajišťovací převod práva upravený v § 2040 an. NOZ. Před dospělostí zajištěného dluhu si dle § 1315 nelze sjednat, že si věřitel zástavu ponechá za libovolnou nebo předem určenou cenu. Pokud se jedná o podnikatele nebo malého a středního podnikatele, nelze to sjednat ani po splatnosti zajištěného dluhu. Dle § 2044 odst. 1 NOZ si ale

¹¹⁹ Tamtéž.

¹²⁰ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ Karel a kol., *Občanského právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.*, 2. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 239.

¹²¹ TĚGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

lze sjednat, že pokud není zajištěný dluh splněn, stane se převod práva nepodmíněným a dlužník předá věřiteli vše, co je nutné k výkonu práva. Stejného účinku tedy lze dosáhnout využitím jiného, legálního institutu. Pokud si strany budou chtít sjednat propadnou zástavu v dnes nedovolené formě, budou muset volit formu zajišťovacího převodu práva.¹²² To lze podle dr. Pelikána brát jako návrat k formalismu, neboť bude hlavní forma, kterou pro své právní jednání zvolí, a nebude tolik záležet na jejich skutečné vůli.¹²³ Autor občanského zákoníku prof. Eliáš ve svém článku popisuje zajišťovací převod práva jako institut, který má své přednosti i rizika a je na stranách, aby zhodnotily, nakolik bude vyhovovat jejich potřebám a zájmům.¹²⁴ Nicméně i důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 podporuje argument, že NOZ obsahuje 2 téměř shodné instituty, ale s rozdílným dovořením obsahu. U § 1315 důvodová zpráva uvádí, že „Standardní právní úpravy zakazují určitá vedlejší ujednání v zástavní smlouvě, která očividně poškozují některou ze stran. Tím se jim poskytuje nutná míra ochrany.“¹²⁵ U § 2044 nicméně důvodová zpráva uvádí: „Pro věřitele jde o řešení zjevně výhodnější, poskytovatel jistoty (zvláště, je-li to přímo sám dlužník), se však ocitá v postavení nevýhodnějším. Přitom však nelze přehlížet, že se jedná o postavení, které si tato osoba volí sama a že je pro ni varující již skutečnost, že se za účelem zajištění zbavuje vlastnického práva s vědomím, že ztráta vlastnictví bude pro ni definitivní, nesplní-li se zajištěný dluh.“¹²⁶ Můžeme tedy spatřit rozpornost v tom, že v obou případech jde na straně dlužníka o riziko, ale v jednom případě je před ním chráněn a v druhém nikoliv, neboť situaci podstupují strany dobrovolně.

Další argument, který podporuje možnost sjednání propadné zástavy v dnešním občanském zákoníku je jeho větší důraz na smluvní volnost a autonomii vůli stran. Jakékoliv nadměrné omezování bude pouze zapříčiňovat více problémů v praxi a narušovat plynulost hospodářského styku a bude proto kontraproduktivní.¹²⁷

Jako poslední argument pro možnost sjednání propadné zástavy bych chtěla uvést možnost aplikace obecné ochrany slabší strany, která je podle některých autorů dostatečná, a

¹²² PELIKÁN, Robert. K zajišťovacímu převodu práva v novém českém právu [online]. *Sborník Karlovarské právnické dny*, 2013, č. 21, s. 69. [cit. 15. 9. 2020]. Dostupné na <[KPD 21/2013 s. 69 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹²³ PELIKÁN, Robert. K zajišťovacímu převodu práva v novém českém právu [online]. *Sborník Karlovarské právnické dny*, 2013, č. 21, s. 69. [cit. 17. 9. 2020]. Dostupné na <[KPD 21/2013 s. 69 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹²⁴ ELIÁŠ Karel. Zajišťovací převod práva v osnově nového občanského zákoníku [online]. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1-2, s. 75. [cit. 20. 9. 2020]. Dostupné na <[BA 1-2/2011 s. 72 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹²⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. [online]. Dostupné na <[89/2012 Dz - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹²⁶ Tamtéž.

¹²⁷ TÉGL Petr. Ještě k některým aspektům zajišťovacího převodu práva [online]. *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 8. [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[OR 8/2011 s. 223 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

lze díky ní zabránit nespravedlivým ujednáním smluvních stran.¹²⁸ Bude se jednat zejména o zásadu spravedlnosti v § 3 odst. 3 NOZ a zásadu poctivosti § 6 odst. 1 NOZ. Projevem zásady spravedlnosti na konkrétním případě je institut neúměrného zkrácení, tzv. *laesio enormis*, v NOZ upraveno v § 1793 an. Účelem neúměrného zkrácení je zabránit výrazné nerovnosti mezi plněním a protiplněním. Analogicky lze toto ustanovení za předpokladu splnění i dalších podmínek aplikovat i na případ propadné zástavy, pokud by byla pohledávka v hrubém nepoměru s cenou zástavy a pokud má v případě prodlení připadnout věřiteli.¹²⁹ Jako další případná ustanovení lze uvést např. ustanovení o omylu v § 583 an. NOZ, ustanovení o lichvě v § 1796 NOZ, pravidla na ochranu spotřebitelů v § 1810 an. NOZ a další ochranná ustanovení, které můžeme v občanském zákoníku najít.

Z novější judikatury bych chtěla poukázat na náleží Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2017, sp. zn. II. ÚS 3646/13-2. Ústavní soud v něm vyslovil, že princip autonomie vůle by měl mít přednost, dovolují-li to okolnosti případu, před výkladem jednání jako neplatného. Šlo o situaci, kdy stěžovatelka uzavřela s prvním vedlejším účastníkem rámcovou dohodu, na jejímž základě odkoupila od Komerční banky pohledávku z prvními dvěma vedlejšími účastníky, která byla zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Současně došlo k uzavření kupní smlouvy, podle které koupila stěžovatelka od prvních dvou vedlejších účastníků předmětnou nemovitost (o cenu nižší cca o 12 000 euro oproti ceně pohledávky od KB). Dle kupní smlouvy na nemovitost má prodávající po 3 letech od uzavření kupní smlouvy právo zpětné koupě za kupní cenu zvýšenou o 10% úrok. Ještě před uplynutím tříleté lhůty se první dva vedlejší účastníci, zdůrazňující, že tržní hodnota první nemovitosti v době prodeje (zhruba dvojnásobně) převyšovala ujednanou kupní cenu, obrátili s určovací žalobou na soud, neboť měli za to, že v roce 2002 uzavřená kupní smlouva byla absolutně neplatná pro obcházení zákazu sjednání tzv. propadné zástavy. Ústavní soud zde vyslovil: „Moc soudní je povolána k ochraně práv vlastníků, která by byla uplatněním tzv. propadné zástavy (*pactum commissorium*) citelně zasažena, to však nevyvazuje obecné soudy z povinnosti zvážit v každém individuálním případě účel jejího zákazu; musejí proto při poskytování ochrany vlastnického práva podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, negativně dotčeného porušením zákazu tzv. propadné zástavy, současně brát zřetel na princip autonomie vůle subjektů soukromého práva (a

¹²⁸ TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum?* (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

¹²⁹ PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012, č. 8, s. 344.

podnikatelských subjektů zvláště) vyjádřený v čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a v čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky a dávat mu – dovolují-li to okolnosti případu – přednost před výkladem, který vede k závěru o neplatnosti daného právního jednání.“¹³⁰

Podobně rozhodl Ústavní soud i v dalším nálezu, podle kterého se při „posuzování věci soud nemůže spokojit s úzce formalistickým pohledem, a to že skutečným smyslem předmětných smluv bylo sjednání tzv. propadné zástavy, ale musí hledat ekonomickou kauzu, hospodářský účel, ke kterému jednotlivé právní kroky stran směřují.“¹³¹

4.4 Propadná zástava v zahraničí

V německém právu se propadné zástavy týkají ustanovení § 1149 a 1229 BGB. Dle § 1149, který se vztahuje na nemovité věci, nesmí vlastník umožnit věřiteli, dokud není jeho pohledávka splatná, právo převodu vlastnického práva k pozemku, za účelem uspokojení nebo nakládat s pozemkem jiným způsobem než formou exekuce. Vidíme tu podobnost s OZ 1964, který umožňoval zástavnímu věřiteli pouze uspokojení ze zástavy, které bylo stanoveno zákonem.¹³² Dohodou je dle § 1149 BGB i plná moc k prodeji.¹³³ Dle § 1229 BGB (zákaz dohody/ujednání o propadnutí) je dohoda uzavřená před možností uspokojení prodejem, kterou má dojít k přechodu nebo převodu vlastnictví na zástavního věřitele, pokud nebyl uspokojen, neplatná. Ustanovení narozdíl od NOZ neupravuje zákaz uzavření po splatnosti, v případě uzavírání se slabší stranou (malý a střední podnikatel).

Ve švýcarském právní úpravě je zákaz propadné zástavy upraven v § 894 ZGB. Podle něj je jakákoliv dohoda, podle které by měla přejít zastavená věc v případě prodlení dlužníka na věřitele, neplatná.

Zahraníční právní řády se k propadné zástavě staví podobně odmítavě, jako kdysi naše úprava. Stejně jako u nás platí zákaz sjednání před splatností zajištěné pohledávky.

¹³⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2017, Sp. zn. 3646/13-2.

¹³¹ Nález Ústavního soudu ze dne 25. července 2017, Sp. zn. I. ÚS 34/17.

¹³² § 169 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.

¹³³ PALANDT, Otto, BASSENGE Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 74. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2015, s.1163.

ZÁVĚR

V úvodní kapitole diplomové práce jsem se snažila nastínit základní pojmy zástavního práva, jejichž pochopení je dle mě zásadní. Rozdělila a popsala jsem jednotlivé subjekty zástavněprávního vztahu, se kterými se později v práci setkáváme. Stručně jsem popsala funkce a principy zástavního práva a nastínila pojem propadné zástavy.

V další kapitole jsem provedla historický exkurz do úpravy zakázaných ujednání na našem území. Propadná zástava byla v historii viděna spíše negativně. Z obyčejového zvyku v římském právu se později vyvinula možnost stran vyloučit ve smlouvě prodej zástavy, aby byla propadná zástava posléze císařem zakázána pro zneužívání dlužníků v tísní. Později byla propadná zástava na našem území vnímána stále spíše negativně. Nemožnost si ji sjednat se většinou omezovala na dobu do dospělosti dluhu. To vydrželo do jisté míry dodnes. V historickém porovnání jsem se snažila hlavně popsat, jaké ujednání byly v jakou dobu nepřípustné, jejich vzájemnou inspiraci, podobnost a u předchozího občanského zákoníku i postoj judikatury k propadné zástavě. Největší inspiraci NOZ vidím zejména v úpravě OZO. V první a druhé kapitole jsem si zodpověděla výzkumné otázky co je to propadná zástava a jaká byla úprava zakázaných ujednání na našem území v průběhu dějin.

Ve třetí kapitole jsem se věnovala zakázaným ujednáním v NOZ. Upozornila jsem na nejasnost následku při porušení § 1315, kdy se i odborníci na věcná práva neshodnou, zdali jde o neplatnost relativní nebo absolutní. Lze říct, že se většina kloní k neplatnosti relativní, ke které se kloním i já. Dle mě má jde v dané situaci zejména o ochranu určité osoby, nikoliv o ochranu dobrých mravů nebo veřejného pořádku. Nicméně nelze brát argumenty pro absolutní neplatnost na lehkou váhu, protože i ty mají rozumné opodstatnění. Dále jsem se zabývala jednotlivými zákazy, kde jsem upozornila na terminologické nepřesnosti a snažila se více do hloubky popsat jednotlivá zakázaná ujednání.

Ve čtvrté kapitole jsem se zaměřila na jedno ze zakázaných ujednání, a to konkrétně na propadnou zástavu. Popsala jsem, za jakých podmínek si lze propadnou zástavu dle NOZ sjednat a víc jsem se zaměřila na odst. 3 předmětného ustanovení. Celý třetí odstavec v ustanovení § 1315 je dle mě ve své současné podobě zbytečný. Jak popisuji v dané kapitole, odstavec 3 dle mě přináší více problémů než řešení. Už jen samotný fakt, že ustanovení pracuje s pojmem malého a středního podnikatele, aniž by byl pojem kdekoliv použitelně definován, je dle mě zarážející. Myslím, že by bylo lepší řešením, pokud by byla daná ochrana malých a středních podnikatelů přidána až další novelou, kdy budou zároveň jasné podmínky

aplikovatelnosti ustanovení. Stejně tak si myslím, že je zbytečná ochrana takto úzce profilované skupiny, která dle mě není moc dobře odůvodnitelná. Dle mě je ochrana malého a středního podnikatele nadbytečná a není to dle mě nic, co by se nedalo řešit skrze ochranu slabší strany. V této a předchozí kapitole jsem se snažila odpovědět na své zbývající výzkumné otázky.

V podkapitole jsem nastínila argumenty, které svědčí nebo odporují propadné zástavě. Beru na vědomí všechny argumenty proti propadné zástavě, které jsou především tíseň dlužníka a s tím spojené obohacení věřitele. Nicméně se domnívám, že s příklonem NOZ k větší smluvní volnosti a autonomii vůle stran je § 1315 stále poměrně přísný. Dle mě staví zástavního věřitele automaticky do role někoho, kdo chce těžit ze špatné situace dlužníka ve svůj prospěch. Zejména mi přijde daná úprava zbytečná, pokud stejného efektu mohu dosáhnout za použití jiného institutu, v tomto případě zajišťovacího převodu práva. Proto bych se v propadné zástavy klonila spíše k mírnější úpravě zakázaných ujednání v zástavních smlouvách za současného využití obecné ochrany slabší strany.

V poslední podkapitole jsem jen velmi lehce popsala, jak je upravena propadná zástava v zahraničních rádech (Německo a Švýcarsko). Dle mě by si zde práce zasloužila pokračování v provedení komparace zahraniční úpravy s úpravou českou. To se mi bohužel kvůli nedostatečné znalosti německého jazyka nepodařilo tak, jak jsem původně zamýšlela.

Diplomová práce by mohla dle mě být dobrý teoretický podklad pro více praktickou činnost. Obsahuje shrnutí argumentů autorů na dané téma a nabízí obsahový přehled v dané problematice. V práci jsem se snažila podrobit kritice dle mě problematických aspektů současné úpravy zakázaných ujednání a vyjádřit svůj pohled na danou problematiku. Do práce jsem se zařadila i nejnovější komentářovou literaturu, aby byla co nejvíc aktuální.

Dané téma by si dle mě zasloužila více porovnání se zahraniční úpravou, což se mi pro nedostatek prostoru a především pro malou znalost odborného německého jazyka nepodařilo tak, jak bych ráda. Proto doufám, že práce třeba v budoucnu někomu poslouží jako teoretický přehled daného tématu pro porovnání se zahraniční právní úpravou.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

monografie:

BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. 366 s.

BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. 829 s.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 360 s.

GEISE Ernst a kol. *Zajištění závazků v České republice*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1999. 352 s.

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník* [online]. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[Zástava. Právníký slovník - Beck-online \(beck-online.cz\)](http://Zastava.Pravnický.slovník-Beck-online(beck-online.cz))>.

HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského* [online]. 4. opravné vydání. Praha: Jan Otto, 1910 [cit. 5. března 2021]. Dostupné na <[DigiLaw \(muni.cz\)](http://DigiLaw(muni.cz))>

HOLEYŠOVSKÝ, Milan. *Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi*. 2. aktualizované vydání. Praha: Newsletter, 1995. 132 s.

KAPRAS, Jan. *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1903. 114 s.

KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 408 s.

KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 525 s.

KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s.

RAUSCHER, Rudolf. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. 156 s.

STIEBER, Miloslav. *Dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. 208 s.

SATURNÍK, Theodor. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: nákladem vlastním, 1945. 239 s.

TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013. 200 s.

VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, díl I*. Praha: nákladem vlastním, 1923. 255 s.

VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer a.s., 2015. 501 s.

komentáře:

BEZOUŠKA Petr. *Postavení a ochrana věřitele v novém soukromém právu – aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 92 s.

ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek, § 1-487. Praha: Linde, 2008. 1391 s.

MAREK, Radan, JEŽEK, Václav. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 464 s. Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Cenné papíry v novém občanském zákoníku - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

PETROV Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s.

ROUČEK, František. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 6. Praha: Codex Bohemia, 1937. 600 s.

SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, (§ 1314). Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)* [online]. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, (§1315). Dostupné na <[§ 1315: Zakázaná ujednání. Občanský zákoník III. Věcná práva \(§ 976–1474\) - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 2528 s.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976 – 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1328 s.

cizojazyčná literatura:

PALANDT, Otto, BASSENGE Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 74. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2015. 3198 s.

odborné články:

BEJČEK, Josef. Malí a střední podnikatelé jako slabší strana v hospodářském styku? [online]. *Obchodněprávní revue*, 2014, č. 11-12, s. 316. Dostupné na <[OR 11-12/2014 s. 316 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

ELIÁŠ Karel. Zajišťovací převod práva v osnově nového občanského zákoníku [online]. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1-2, s. 75. Dostupné na <[BA 1-2/2011 s. 72 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

FIALA, Josef. Zánik zástavního práva jako důsledek zániku obligačního dlužníka [online]. *Právní rozhledy*, č. 6, 2003 Dostupné na <[PR 6/2003 s. 290 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

MYŠÁKOVÁ, Petra, PAVLŮ, Robert, Propadná zástava v NOZ. *Rekodifikace & praxe*. 2013, č. 4, s. 4–6.

PELIKÁN, Robert. K zajišťovacímu převodu práva v novém českém právu [online]. *Sborník Karlovarské právnícké dny*, 2013, č. 21, s. 69. Dostupné na <[KPD 21/2013 s. 69 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>

PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012, č. 8, s. 340–344.

RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo [online]. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9, s. 214. Dostupné na <[OR 9/2013 s. 241 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku) [online]. *Právní rozhledy*, 2012, č. 12. Dostupné na <[PR 12/2012 s. 454 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>.

TÉGL Petr. Ještě k některým aspektům zajišťovacího převodu práva [online]. *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 8. Dostupné na <[OR 8/2011 s. 223 - Beck-online \(beck-online.cz\)](#)>

TORNOVÁ, Jarmila. *Propadná zástava v novém občanském zákoníku* [online]. epravo.cz, 14. listopadu 2013. Dostupné na <https://www.epravo.cz/top/clanky/propadna-zastava-v-novem-obcanskem-zakoniku-92944.html>

Právní předpisy:

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (různá časová znění).

Nařízení Komise (ES) č. 70/2001 ze dne 12. ledna 2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na státní podpory malým a středním podnikům.

Zákon č. 47/2002 Sb., Zákon o podpoře malého a středního podnikání a o změně zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Judikatura:

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2000 sp. zn. 21 Cdo 2204/99.

Nález Ústavního soudu ze dne 1. dubna 2003, sp. zn. II. ÚS 119/01.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2004, sp. zn. 29 Odo 460/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. září 2008, sp. zn. 21 Cdo 3997/2007.

Nález Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2017, Sp. zn. 3646/13-2.

Nález Ústavního soudu ze dne 25. července. 2017, Sp. zn. I. ÚS 34/17.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, Sp. zn. 21 Cdo 5983/2017.

Ostatní:

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. [online]. Dostupné na [89/2012 Dz - Beck-online \(beck-online.cz\)](https://www.beck-online.cz/89/2012-Dz)>.

Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. V Praze: Národní shromáždění ČSR. Senát, 1937. 455 s. Senát Národního shromáždění R. Čs. r. 1937; Tisk 425. Dostupné online [<DigiLaw \(muni.cz\)>](https://www.digilaw.muni.cz/).

BEZOUŠKA, Petr. *Jak zpeněžit zástavu* [online]. iHNed.cz, 9. dubna 2013 [cit. 28. října 2020].

Dostupné na <<https://domaci.ihned.cz/c1-58675340-jak-zpenezit-zastavu.>>

ABSTRAKT, KLÍČOVÁ SLOVA

Abstrakt (abstract)

Tato diplomová práce se zabývá ujednáními (dohodami), které jsou zakázány v zástavních smlouvách. Práce obsahuje vymezení základních pojmů, se kterými se v zástavním právu setkáme, historický souhrn zakázaných ujednání v předchozích právních úpravách na našem území a důkladnější rozbor zakázaných ujednání v dnešním občanském zákoníku. Práce upozorňuje na nepřesnosti nebo nejasnosti v legislativě a na další problematické záležitosti, které s sebou nese dnešní úprava zakázaných ujednání (především propadlé zástavy).

Práce je zaměřena na českou právní úpravu, ale snaží se alespoň nastínit úpravu propadlé zástavy v zahraničních právních řádech.

This thesis deals on stipulation, which are prohibited in pledge agreements. The thesis contains a definition of the basic terms that we encounter in the pledge, a historical summary of prohibited stipulations in previous legislation in our territory and a more thorough analysis of prohibited stipulations in current Civil Code. The thesis draws attention to inaccuracies and ambiguities in the legislation and other problematic issues that come with current regulation of prohibited stipulations (especially forfeited pledges).

The thesis is focused on the Czech legislation, but at least tries to outline the regulation of forfeited pledge in foreign legal systems.

Klíčová slova (keywords)

Zástavní právo, propadlá zástava, ochrana slabší strany, antichrese, lex commissoria, ochrana dlužníka

Pledge law, forfeited pledge, protection of a weaker contract party, antichresis, lex commissoria, protection of the debtor