

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Karel Pásek

Výkon zástavního práva dle zákona č. 89/2012 Sb.

Diplomová práce

Olomouc 2014

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Výkon zástavního práva dle zákona č. 89/2012 Sb. vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 31. 3. 2014

.....

Karel Pásek

Tímto bych chtěl poděkovat JUDr. Petru Bezouškovi Ph.D. za odborné vedení, pomoc a podnětné rady k vypracování této diplomové práce.

Obsah

Obsah	4
1. Úvod.....	6
2. Historický exkurz zástavního práva zejména jeho výkonu	10
2.1. Počátky zástavního práva v dobách římského práva	10
2.2. Zástavní právo v českých zemích v období středověku	10
2.3. Zástavní právo v dobách Všeobecného zákoníku občanského.....	11
2.4. Úprava zástavního práva dle zákona č 141/1950 Sb.	12
2.5. Úprava zástavního práva dle zákona č. 40/1964 Sb.	13
3. Výkon zástavního práva podle zákona č. 89/2012	14
3.1. Nově zavedené způsoby realizace výkonu zástavního práva	15
3.1.1. Výkon zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele	15
3.1.2. Výkon zástavního práva privátním prodejem	17
3.1.3. Alternativní způsoby realizace zástavního práva privátním prodejem	19
3.1.4. Postup po zpeněžení zástavy.....	20
3.2. Specifické druhy realizace výkonu zástavního práva	22
3.3. Formální postupy realizace výkonu zástavní podle zvláštních zákonů	23
3.3.1. Výkon zástavního práva soudním prodejem	24
3.3.2. Výkon zástavního práva ve veřejné dražbě tzv. nedobrovolné.....	24
4. Povinnosti při výkonu zástavního práva dle zákona č. 89/2012 Sb.....	25
4.1. Povinnosti věřitele při výkonu zástavního práva	26
4.2. Povinnosti dlužníka při výkonu zástavního práva	28
5. Obrana zástavního dlužníka a třetích osob	29
5.1. Obrana třetích osob při veřejné dražbě	29
5.3. Obrana zástavního dlužníka	30
6. Problematika plurality zástavních věřitel	33
6.1. Úprava podle zákona č. 40/1964 a její nedostatky	34
6.2. Úprava výkonu zástavního práva při více věřitelích podle zákona 89/2012 Sb.....	35

6.2.1. Výkon zástavního práva juniorním věřitelem.....	35
6.2.2. Výkon zástavního práva seniorním věřitelem	37
7. Propadná zástava ve světle ustanovení § 1315 zákona č. 89/2012 Sb.....	39
7.1. Ochrana spotřebitele, malých a středních podniků.....	42
8. Výkon zástavního práva podle uzavřených smluv před účinností zákona 89/2012 Sb.	44
9. Komparace s německou právní úpravou.....	47
10. Závěr	48
Literatura	51
Abstrakt/Summary	55
Klíčová slova/Key words.....	56

1. Úvod

Pro svou diplomovou práci jsem si zvolil téma z oboru občanského hmotného práva, z oblasti zástavního práva. Konkrétně je tato práce zaměřena na výkon zástavního práva. Rekodifikací občanského práva hmotného novým občanským zákonem nastala v oblasti zástavního práva jedna z největších změn v celém občanském právu. Z toho důvodu je téma vysoce aktuální a již po prvních měsících můžeme nalézt několik názorových střetů.¹ Jeden z důvodů, proč jsem si vybral problematiku zástavního práva je, že se po celou dobu studia věnuji realitní činnosti, ve které je zástavní právo neodmyslitelným institutem. Po úspěšném ukončení studia bych se chtěl věnovat exekuční činnosti, ve které je problematika zástavního práva velmi důležitá.

Do 31. 12. 2013 bylo zástavní právo upravováno v české právní úpravě velmi stručně. Z množství judikatury, která se za posledních 25 let vytvořila z praxe nejvyšších soudů České republiky, je patrné, že změna tohoto institutu byla oprávněná. Význam zástavního práva v České republice můžeme demonstrovat na počtu uzavřených hypoték², respektive na jejich růstu za posledních 10 let, jak je zveřejnilo ministerstvo pro místní rozvoj³ nebo podle růstu v roce 2013.⁴

Kladu si za cíl zhodnotit novou právní úpravu realizace výkonu zástavního práva v těch bodech, které byly v minulosti zdrojem problémů. Jako příklad uvedu realizaci výkonu zástavního práva při více zástavních věřitelích, dlouho trvající výkon zástavního práva a neustálé pokusy o sjednání propadné zástavy. Největší změnou na realizaci výkonu zástavního práva je skutečnost, že zákonodárce stanovil jako primární způsob pro realizaci výkonu zástavního práva tzv. svépomoc. Tyto nové instituty, které byly rekodifikací zavedeny do naší právní úpravy, se pokusím

¹ Srovnej s problematikou tzv. „propadné zástavy“ rozebíraná v kapitole 7.

² Dle § 28 odst. 3 zákona 190/2004 Sb. je hypotéka definovaná jako: Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.

³ Hypoteční úvěry (2002 – 2013) [online]. mmr.cz, 27. 1. 2014 [cit. 23. 3. 2014]. Dostupné na <[https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)>](https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008)>)

⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo údaje o počtu a objemu hypotečních úvěrů v roce 2013 [online] 28. 01. 2014 [cit. 23. 3. 2014]. Dostupné na <[https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)>](https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008)>)

zhodnotit, srovnat je s právní úpravou v okolních státech a posoudit, zda se naše nová právní úprava výkonu zástavního práva přiblížila moderním právním řádům.

Při takto rozsáhlé změně se vyskytne řada otázek, na které bych rád ve své práci našel odpověď. Mezi nejpodstatnější bych zařadil:

- a) Je změna zástavního práva resp. jeho realizace tzv. svépomocí krokem kupředu nebo vznikne spousta pokusů o zneužití tohoto nového institutu?
- b) Zareagovala dostatečně nová hmotněprávní úprava na problematiku při výkonu zástavního práva při více věřitelích?
- c) Stanovuje nová právní úprava dostatečná práva a povinnosti jak pro věřitele, tak pro dlužníka, aby chránila obě strany odpovídajícím způsobem?
- d) Je možné od 1. 1. 2014 realizovat tzv. propadnou zástavu, tedy realizovat výkon zástavního práva způsobem převedení zástavy na zástavního věřitele? Kdy je možné takovou dohodu sjednat a kdo může být jejím účastníkem?
- e) Dostala změna právní úpravy moderním právním úpravám? Je krokem pozitivním či negativním?
- f) Chrání nová úprava nabyvatele zástavy?
- g) Který ze způsobů realizace zástavního práva je nejlepší (nejvhodnější)?

K získání odpovědí na výše uvedené otázky využiji analytickou metodu spočívající v rozboru jednotlivých způsobů výkonů a následné vyvození závěrů. Abych dosáhl větší vědecké hodnoty, zaměřil jsem se i na metodu komparativní. Problematické instituty porovnáám s právní úpravou platnou dle zákona č. 40/1964 Sb. a částečně využiji slovenskou právní úpravu, která prošla obdobnou změnou před více než 10 lety. Česká právní úprava jí byla ve velkém rozsah inspirována. Cílem bude srovnání a možnosti, které se dají do budoucna využít, jako inspirace pro některé nedostatky v naší úpravě.

I přes relativně dlouhou dobu od vzniku nového občanského zákoníku resp. od ustanovení komise (k vytvoření tohoto nového kodexu) se doposud nikdo moc

výkonem zástavního práva v právní oblasti nezabýval. Je pochopitelné, že zájem o toto téma zatím ve společnosti není velký a to s ohledem na dobu, po kterou se například uzavírají hypotéky (průměrně se délka uzavřených hypoték pohybuje mezi 23 - 25 lety) ⁵ a veškeré zástavní smlouvy uzavřené před účinností tohoto zákona se budou řídit dosavadní právní úpravou.⁶⁷ Značná část publikací o zástavním právu vyšla spíše, jako obecné články, které se zaměřují na zástavní právo obecně tedy od vzniku po jeho zánik. Výjimku tvoří publikační činnost T. Richtera, který se v poslední době výrazně věnoval problematice zástavního práva a to i podstatně výkonu zástavního práva. K tématu lze nalézt dostatek literatury, které dohromady vytvoří jistou mozaiku, o kterou se ve své práci opřu.

Práci jsem rozčlenil do 10 kapitol. První kapitola se věnuje historii výkonu zástavního práva, je zde zařazena jako inspirace a zajímavý fakt, že se tento institut v právních úpravách opakuje ve stále stejných kruzích. Čtvrtá kapitola se věnuje právům a povinnostem stran zástavní smlouvy a samostatnou otázkou realizace výkonu zástavního práva. V další části této práce se zabývám otázkou tzv. propadné zástavy a jejího využití při realizaci zejména s ohledem na ustanovení § 1315 odst. 2. Nejrozsáhlejší část obsažena ve třetí kapitole práce se věnuje samostatné realizaci výkonu zástavního práva a možnosti ochrany a obrany dlužníka a třetích stran. Poslední část stručně pojednává o zástavním právu v Německé spolkové republice s ohledem na výkon dle tamní právní úpravy.

Diplomová práce je zpracována k právnímu stavu v ČR k 31. březnu 2014.

⁵ BUŘÍNSKÁ, Barbora. *Doba splatnosti hypotéky: delší, či kratší? Naplánujte ji s rozmyslem* [online]. idnes.cz, 7. 9. 2012 [cit. 23. 3. 2014]. Dostupné na <http://finance.idnes.cz/jak-dlouhou-splatnost-hypoteky-zvolit-d9u-/uver.aspx?c=A120905_135041_uver_bab>

⁶ Srovnej s ustanovením § 3073 zákona č. 89/2012 Sb.

⁷ I Pelech ve své knize o zástavním právu, která vyšla v roce 2013 (tedy v roce, kdy by spíše bylo aktuální psát o zástavním právu podle zákona č 89/2012 Sb.) a to s ohledem na právní úpravu tehdy účinnou uvádí, že tato publikace bude pomůckou na ještě dostatečně dlouhou dobu, právě s ohledem na závěrečná a přechodná ustanovení a tedy na fakt, že se smlouvy uzavřené podle zákona č. 40/1964 se budou řídit tímto zákonem.

Citováno z: PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013.

2. Historický exkurz zástavního práva zejména jeho výkonu

2.1. Počátky zástavního práva v dobách římského práva

Kořeny zástavního práva můžeme najít již v dobách, kdy se začalo utvářet římské právo. Vzhledem ke skutečnosti, že římskoprávní úprava zástavního práva by vystačila na samostatnou diplomovou práci, se pro účely této práce omezím jen na stručný popis zástavního práva v této dané době. Dlouhý vývoj zástavního práva byl dokončen Justiniánskou právní úpravou, konkrétně zákoníkem *Digesta seu Pandectae* v roce 533 n. l. Od doby preatorského práva se vyvinuly tři základní vývojové formy zástavního práva *fiducii*, *pignus* a *hypotéka*.⁸

Vzhledem k úpravě obsažené v novém občanském zákoníku je dle mého názoru zajímavá zejména římskoprávní úprava hypotéky. U hypotéky výkon zástavního práva spočíval v tom, že pro případ, kdy pohledávka nebyla uhrazena, se mohl věřitel domoci svého zajištění na základě uzavřené dohody dvěma způsoby. Prvním řešením bylo *lex commissoria*, tedy propadná zástava, resp. ujednání o realizaci zástavního práva převodem vlastnictví na zástavního věřitele nebo v případě druhé varianty *pactum de distrahedo* výkon spočíval v prodeji zástavy a tzv. *hyperochu*⁹ byl povinen zpět dlužníkovi vrátit.¹⁰ Když přihlédneme k dnešní právní úpravě, ve které se posílila při výkonu zástavního práva svépomoc, je patrné, že římské právo stále tvoří základ právních úprav moderních právních kodexů.

2.2. Zástavní právo v českých zemích v období středověku

Počátky vývoje zástavního práva, v českých zemích, najdeme již ve středověku. V době středověku bylo zástavní právo vymezeno ve dvou formách. První forma počítala se zástavním právem jako se zajištěním pro případ, že dlužník nebude plnit své povinnosti. Jednalo se o tzv. zástavu svémocnou neboli a o tzv.

⁸ KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995. s 202 - 203

⁹ Finanční částka, která převyšuje po uhrazení dluhu a nákladů s ním spojených výtěžek z vydražení zástavy.

¹⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. s 178 - 179.

zástavu zákonnou.¹¹ Zákonná zástava představovala zajištění pohledávky za provedenou řemeslnou práci.¹² Vyšší forma zástavního práva měla podobu smluvního práva. Pro strany bylo možné si smluvit dva způsoby zástavy, a to buď zástavu propadnou, anebo zástavu prodejnou.¹³ S rostoucím významem zemských desek se právní úprava zástavního práva změnila, a to v oblasti nemovitostí, kde se objevil intabulační princip a vyvinuly se dvě formy zástavního práva a to zástava s držbou nebo bez držby.¹⁴ V podstatě šlo pouze o rozdíl v možnosti užívání či neužívání zástavy před nebo po splatnosti pohledávky a přechodu vlastnictví. V případě zástavy s držbou přecházela zástava na zástavního věřitele jako směnný obchod a v momentě nezaplacení dluhu dlužníkem přešlo vlastnictví na věřitele. V případě zástavy bez držby se převod zástavy na věřitele realizoval za přítomnosti úředníků zápisem do zemských desek po splatnosti pohledávky. Takto provedený právní akt se nazýval uvázání.¹⁵

2.3. Zástavní právo v dobách Všeobecného zákoníku občanského

Po vyhlášení Všeobecného zákoníku občanského v roce 1811 a po jeho vstoupení v platnost v českých zemích 1. 1. 1812, se tato úprava stala na dlouhou dobu pro naše území zásadní, a proto je nutné jí věnovat určitou pozornost. Úprava Všeobecného zákoníku občanského, jež vycházela ze základu práva římského, určovala, že zástavou mohla být každá věc, která byla zcizitelná, respektive byla obchodovatelná^{16, 17}. Takovou zástavu obecný zákoník občanský nazýval zástava ruční neboli zástavou v užším smyslu, Všeobecný zákoník občanský rovněž rozeznával zástavní právo k věcem nemovitým nazývanou hypotéka. Zástavní právo

¹¹ KARPAS, Jan. *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1903. s 37 - 38

¹² Rozehnal uvádí jako příklad právo kováře zadržet koně pro pohledávku za podkování nebo jinou práci, která byla vykonána s tímto koněm.

Citováno z: ROZEHNAL, Aleš. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. Praha: G plus G, 1997. 132 s.

¹³ Oba způsoby měly obdobnou podobu jako dnes a dokonce stejné právní problémy hlavně co se týká hyperochy a jejího vrácení či nevrácení (u propadné zástavy).

¹⁴ Zástava s držbou byla obdobou dnešního zajišťovacího převodu práva s tím rozdílem, že veškeré užitky připadaly na umoření dluhu.

¹⁵ PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. str.32-33

¹⁶ Zástavou mohla být každá věc, která mohla být obchodovatelná.

¹⁷ Ustanovení § 448 zákona 946/1811 ř. z., ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1.1.1925.

vznikalo přímo ze zákona smlouvou na základě soudcovského výroku nebo poslední vůlí^{18, 19}.

Z hlediska výkonu zástavního práva se zaměřím na ustanovení přiznávající věřiteli určitá práva po splatnosti pohledávky. Nebyl-li věřitel po splatnosti pohledávky uspokojen, mohl se u soudu domoci dražby zástavy (*„Nebude-li zástavní věřitel po uplynutí určitého času uspokojen; jest oprávněn na soudu žádati o dražbu zástavy. Soud má při tom postupovati podle předpisu soudního řádu.“*²⁰). Zástavní věřitel se tedy u soudu musel domoci exekučního příkazu a poté postupovat podle tehdy platného exekučního řádu zákona č. 79/1896 ř.z. Tehdy platný exekuční řád rozlišoval mezi výkonem věcí movitých a nemovitých. V případě věci movitých šlo využít institutu veřejné dražby, prodej z volné ruky a exekuční řád připouštěl i jiný způsob zpeněžení.²¹ V případě výkonu zástavního práva k nemovitosti přicházelo v úvahu využití prodeje v nucené dražbě²² nebo vnucenou správou²³. Tehdy platné právo připouštělo variantu výkonu zástavního práva podle Všeobecného obchodního zákoníku, kdy bylo dokonce možné zpeněžit zástavu bez exekučního titulu.²⁴ Tento zákon připouštěl uspokojení ze zástavy volným prodejem bez součinnosti soudu, a to například volným prodejem.²⁵

2.4. Úprava zástavního práva dle zákona č 141/1950 Sb.

V roce 1950 skončilo dlouhé období, kdy právní úpravu občanskoprávních vztahů určoval Všeobecný zákoník občanský a byl po radikální politické změně

¹⁸ Srovnej s ustanovením § 449 věty druhé zákona 946/1811 ř. z., ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1. 1. 1925.

¹⁹ PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s 34 - 36.

²⁰ Ustanovením § 461 zákona 946/1811 ř. z., ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1. 1. 1925.

²¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. s 180.

²² V ustanovení jsou uvedeny podmínky a podklady, které musel věřitel splnit a dodat. Další ustanovení upravují postup výkonu. Dle ustanovení § 133 a následující, zákona č. 79/1896 ř.z. ve znění platném k 9. 5. 1945

²³ Ustanovení § 97 zákona č. 79/1896 ř.z. ve znění platném k 9. 5. 1945

²⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152- § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. s 180.

²⁵ PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s.34 – 35.

nahrazen tzv. středním občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb.²⁶ Zástavní právo bylo možné zřídit k věcem nemovitým i movitým a zákon vyžadoval vždy písemnou formu. Zástavní právo vznikalo již samotnou účinností smlouvy. U věcí movitých měl zápis do veřejných knih pouze deklaratorní povahu.²⁷ U věci nemovitých doházelo k účinnosti zástavní smlouvy odevzdáním zástavnímu věřiteli²⁸.

V obecné rovině se zástavní věřitel mohl domoci uspokojení své pohledávky ze zástavy pouze na základě exekučního titulu a způsobu stanovenými zákonem. Právní úprava středního občanského zákoníku připouštěla z tohoto obecného pravidla určité výjimky, kdy se věřitel nemusel domáhat vydání exekučního titulu před soudem, a to v případě že šlo o movitou věc, která zajišťovala pohledávku z hospodářského styku. V takovém případě se věřitel mohl uspokojit i bez soudního řízení, a to ve veřejné dražbě.²⁹

2.5. Úprava zástavního práva dle zákona č. 40/1964 Sb.

Do 31. 12. 1991 zákon č. 40/1964 úpravu smluvního zástavního práva téměř neobsahoval. „*Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. až do 31. 12. 1991 úpravu smluvního práva neobsahoval*“³⁰. V další literatuře³¹ se můžeme setkat s názorem, že do jisté míry úprava zástavního práva v zákoně č. 40/1964 do roku 1991 obsažena byla. Šlo o velice stručnou úpravu obsaženou v jediném ustanovení v § 495. Podle odst. 1. zástavní právo vznikalo pouze na základě skutečností uvedených ve zvláštním zákoně institutem omezení převodu nemovitosti.³² Od 1. 1. 1992 se právní úprava výkonu zástavního práva zásadně změnila několika provedenými novelami.³³

²⁶ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. s 61-62

²⁷ PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s 36 - 37.

²⁸ Je zde vidět patrná inspirace podle Všeobecným zákoníkem občanským.

²⁹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. s 181.

³⁰ Tamtéž strana 182

³¹ PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s 37.

³² Tamtéž.

³³ Například novela provedená zákonem č. 165/1998 Sb.

3. Výkon zástavního práva podle zákona č. 89/2012

Jednou z největších změn v rekodifikaci provedenou novým občanským zákoníkem je výkon zástavního práva. Úprava je inspirovaná modelovým zákonem evropské unie pro zajištění smluvních vztahů z roku 1994³⁴ a slovenskou právní úpravou. Slovenská právní úprava, byla změněna novelou provedenou zákonem č. 562/2002 sbírky zákonů, která již zohledňovala výše zmíněný modelový zákon Evropské unie pro zajištění závazkových vztahů. Nový občanský zákoník zavádí doposud zákonem nedovolené způsoby realizace výkonu zástavního práva, a to především výkon zástavního práva privátním prodejem a výkon zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele^{35, 36}. Zákon č. 89/2012 Sb. dává k výkonu zpeněžení zástavy důraz na smluvní volnost, primárně se výkon zástavního práva provádí na základě vzájemné dohody dlužníka a věřitele.³⁷ Při takto zvoleném přístupu v ustanovení § 1359 zákona č. 89/2012 k výkonu zástavního práva musel zákonodárce rovněž stanovit podmínky, které jsou pro smluvní volnost v zástavním právu zakázány.³⁸ Výkon zástavního práva tedy primárně určuje, že jakmile je zajištěný dluh splatný, může se věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem. Pro tuto smlouvu zákon předepisuje písemnou formu. Teprve jako sekundární možnost výkonu zástavního práva zákon předepisuje zpeněžení ve veřejné dražbě³⁹ nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona⁴⁰. Více možností realizace podle nové občanskoprávní úpravy je velkým přínosem na rozdíl od dosavadní právní úpravy, kde bylo možné pro zpeněžení zástavního práva využít pouze dva instituty⁴¹ a to nedobrovolným prodejem ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.

Při výkonu zástavního práva podle způsobu, který zákon stanovuje jako primární, tedy takovým, který si věřitel a dlužník dohodli ve smlouvě, je spektrum

³⁴ Dostupné online na <http://www.ebrd.com/pages/research/publications/guides/model.shtml>

³⁵ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu: ze dne 5. září 2000, sp.zn., 21 Cdo 2204/99; ze dne 15. prosince 2004, sp. zn. 21 Cdo 1556/2004;

³⁶ RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9

³⁷ Srovnej s ustanovením § 1359 zákona č. 89/2012 Sb.

³⁸ Srovnej s ustanovením § 1315 zákona č. 89/2012 Sb.

³⁹ zákon č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁰ zákon č. 292/2013 Sb., zákon o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

⁴¹ Podle staré úpravy v případě, že pohledávka dospěje, může se zástavní věřitel uspokojit ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy. Ustanovení § 165a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.

poměrně široké. Úprava ve slovenském občanském zákoníku je téměř obdobná⁴² a lze se tedy inspirovat slovenskou teorií. Imrich Fekete mezi způsoby výkonu zástavního práva, který si věřitel a dlužník mohou dohodnout, například uvádí přímé uspokojení věřitele prodejem zálohy, prodej zástavy třetí osobě zprostředkovatelem, veřejnou soutěž.⁴³ Petr Bezouška uvádí navíc dobrovolnou dražbu a nucenou správu.⁴⁴

Český zákonodárce se oproti slovenské úpravě vydal cestou větší ochrany spotřebitele a malých podniků, a toto lze považovat za správný krok, protože Slovenská občanskoprávní úprava se omezuje na propadnou zástavu pouze z pohledu všech subjektů, kterým je zakázáno se před splatností pohledávky dohodnout na věřitelově uspokojení, nabytím vlastnického práva k zástavě.⁴⁵ V naší právní úpravě jsou zakázána ujednání obsažena v § 1315 zákona 89/2012 Sb. a snaha chránit spotřebitele je větší.⁴⁶

Takto přijatá právní úprava vyžaduje velmi striktní pravidla pro výkon zástavního práva v případě, že věřitel zvolí cestu soukromého prodeje a to hlavně v oblasti ochrany dlužníka. Jako modelovou situaci, kdy může dlužník přijít o zástavu lze uvést příklad, kdy věřitel prodá zástavu za nepřiměřeně nízkou cenu v poměru k její reálné hodnotě. Mezi stranami tak logicky nemůže dojít k dohodě, když věřitel prodá nemovitost za 20% ceny její reálné (tržní) hodnoty, i kdyby to stačilo k jeho uspokojení.⁴⁷

3.1. Nově zavedené způsoby realizace výkonu zástavního práva

3.1.1. Výkon zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele

Tolik diskutovaný způsob realizace zástavního práva tzv. propadná zástava (latinsky *lex commissoria*⁴⁸), která byla dosavadní právní úpravou přísně zakázána⁴⁹

⁴² Ustanovení § 151j an. predpisu 40/1964 Zb., občianské zákoníku.

⁴³ Fekete, Imrich. *Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel (§ 1 – § 459)*. Bratislava Eurokódex, 2011. s 945 - 946

⁴⁴ BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2013. s 278.

⁴⁵ Srovnej s ustanovením § 151 j odst. 3 slovenského občanského zákoníku.

⁴⁶ Problematice propadné zástavy se věnuji v kapitole 7.

⁴⁷ BEZOUŠKA, Petr. *Jak zpeněžit zástavu* [online]. iHned.cz, 9. 4. 2013 [cit. 1. 3. 2014]. Dostupné na <<http://zpravy.ihned.cz/obcansky-zakonik/c1-58675340-jak-zpenezit-zastavu>>

⁴⁸ KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995. s 341.

a kterou se subjekty snažily v mnoha případech dojednat, až docházelo například k obcházení zákona⁵⁰, se s účinností zákona č. 89/2012 Sb. stala při splnění obecných podmínek⁵¹ a mezi určitými subjekty⁵² legální.⁵³ Problematicke, kdy lze takové ujednání mezi stranami dojednat jsem se věnoval v kapitole XY této práce. Jestli je možné tzv. propadnou zástavu dojednat, jsem uvedl v této kapitole. Výkon zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele není příliš komplikovanou záležitostí, spíše bude záležet na ujednání mezi dlužníkem a věřitel po dospělosti pohledávky.⁵⁴ V ustanovení § 1315 zákona č. 89/2012 Sb. je v odstavci 2 písmene b stanoveno, že si věřitel může zástavu za libovolnou cenu, anebo předem určenou cenu ponechat.

V této problematice bude záležet na výkladu soudů, zda se přikloní, k možnosti dojednat ponechání si zástavy před dospělostí nebo po dospělosti dluhů. Tato soudní interpretace bude závazným vodítkem, jak s tímto institutem zacházet. V úvahu připadají dvě teoretické roviny sjednání výkonu zástavního práva. V prvním případě to bude ujednání přímo v zástavní smlouvě⁵⁵ a po splatnosti dluhu přejde vlastnictví automaticky na zástavního věřitele. Bude záležet na ujednané ceně, nejlépe znalecky oceněná hodnota zástavy nezávislým znalcem. Problémem je, že výkon zástavního práva provádí zástavní věřitel a ten nemusí podávat informace o průběhu výkonu zástavního práva dlužníkovi⁵⁶. Zástavní dlužník se tedy fakticky dozví o způsobu ocenění až při závěrečném oznámení zástavního věřitele vůči dlužníkovi⁵⁷. Tato situace může nastat v případě ocenění provedeném ex post, v takovém případě by měl být znalec opravdu nezávislým na zástavním věřiteli, ale kdo tuto skutečnost zajistí, může být problematickým aspektem takto realizovaného

⁴⁹ Ustanovení §169 zákona č. 40/1964 Sb.

⁵⁰ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004.

⁵¹ Poznámka autora musí být přesně předem určená cena.

⁵² Poznámka autora subjekty, kterou nemohou uzavřít smlouvu o převodu zástavy, jsou spotřebitelé, střední a malé podniky.

⁵³ Více o teoretických aspektech propadné zástavy v kapitole 7.

⁵⁴ Případně před dospělostí pohledávky, bude pravděpodobně záležet na výkladu soudu viz.

V kapitole věnované propadné zástavě a různosti výkladu ustanovení § 1415 zákona 89/2012 Sb.

⁵⁵ Tedy v případě, že půjde ujednání u převodu zástavy na zástavního věřitele již před dospělostí dluhů, blíže pojednáno v kapitole 7 a názoru Richtera a Tégla.

⁵⁶ Srovnej s ustanovením slovenského občanského zákoníku v kapitole o právech a povinnostech při realizaci výkonu zástavního práva

⁵⁷ Ustanovení § 1369 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů

výkonu zástavní práva věřitelem.⁵⁸ Možným nedostatkem právní úpravy výkonu zástavního práva tedy může být právě snaha o zajištění ocenění, které bude co nejnižší a zástavní dlužník nebude mít možnost nijak reagovat. Možným řešením by byla povinnost zástavního věřitele obeznámit dlužníka se znaleckým posudkem a ten by měl ze zákona právo na tento znalecký posudek reagovat způsobem repliky, tedy svým vlastním posudkem.

Richter poukazuje, že tento způsob výkonu zástavního práva nebude příliš využíván, že se spíše omezí na korporační financování.⁵⁹ Na druhou stranu tento způsob realizace zástavního práva je dle mého názoru velice nenáročný. Po formální stránce bude zasluhovat určitou pozornost, ale pro věřitele je zásadní rychlost, s jakou dostane své peníze zpět. Právě v tomto ohledu je realizace výkonu zástavního práva převodem vlastnictví na zástavního věřitele pravděpodobně nejúčinnějším a nejjednodušším způsobem výkonu zástavního práva, i když může skrývat nebezpečí jak pro dlužníka, tak pro věřitele. Typickým nebezpečím pro dlužníka se stává fakt, že věřitel nemá povinnost jakkoliv vracet hyperochu zástavnímu dlužníkovi, ale s tímto nebezpečím dlužník musí počítat již při uzavření zástavní smlouvy (jeho postavení z finančního hlediska je značně oslabeno, a proto uzavře zástavní smlouvu, jejíž doložkou bude dohoda o realizace zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele). Z pohledu věřitele hrozí riziko, které je nepředvídatelnější, je to skutečnost, že zastavená věc může časem ztratit na hodnotě. I v tomto případě může být stále výhodnější realizovat výkon zástavního práva tímto způsobem, než realizovat výkon zástavního práva například ve veřejné dražbě, čímž by zástavnímu věřiteli dále narůstaly náklady na realizaci výkonu zástavního práva a z časového hlediska by se celá realizace výkonu zástavního práva protáhla.

3.1.2. Výkon zástavního práva privátním prodejem

Druhou základní variantou výkonu zástavního práva bude její privátní prodej zástavním věřitelem. Tento způsob je podle občanského zákoníku před formálním řešením⁶⁰ realizace výkonu zástavního práva vedle převodu vlastnictví na zástavního

⁵⁸ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s 1075.

⁵⁹ RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9

⁶⁰ Výkon soudním prodejem nebo prodejem v nedobrovolné dražbě.

věřitele v ustanovení § 1359 zákona č. 89/2012 preferován. Toto ustanovení uvádí, že jakmile je dluh splatný, může se věřitel uspokojit způsobem, jakým se dohodl se zástavním dlužníkem. V tomto případě, tedy v zástavní smlouvě bude ujednáno, že zástavní věřitel může zástavu prodat, a to několika způsoby ve veřejné dražbě nebo v podstatě jakýmkoliv jiným způsobem. Předpoklad, na rozdíl od zřízení zástavní smlouvy, je kladen na formu, a to na její písemnou podobu. Richter upozorňuje, že se vzniká otázka, zda půjde o dražbu dobrovolnou či nedobrovolnou. Není dnes předpokládána žádná novelizace, která mění podmínky na změnu zákona o veřejných dražbách.⁶¹ V případě, že si účastníci zástavní smlouvy ujednají privátní prodej ve veřejné dražbě, nastane problém, neboť zákon předpokládá, že v dobrovolné dražbě mohou tento úkon činit pouze některé subjekty.⁶² Ustanovení občanského zákoníku nepředpokládají žádné pravidlo, podle kterého by mohl zástavní věřitel jednat jménem zástavního dlužníka⁶³. Ve slovenské právní úpravě takové ustanovení nalézt můžeme, a to konkrétně ustanovení § 151m odst. 6 stanovuje, že při výkonu zástavního práva jedná zástavní věřitel jménem zástavního dlužníka. Při takovém zmocnění v zákoně lze usuzovat, že zástavní věřitel by mohl jednat jménem dlužníka a využít ustanovení v zákoně o veřejných dražbách jako vlastník. Odpadl by problém s nedostatkem, který je momentálně dle Richtera nemožný a dle jeho názoru zástavnímu věřiteli zůstává možnost vycházet pouze z ustanovení o dražbě nedobrovolné. Tento problém by mohlo změnit ujednání mezi zástavním dlužníkem a věřitelem například jako zplnomocnění po splatnosti nakládat se zástavou, jako by byl věřitel její vlastníkem. Podle Richtera tedy v případě, že si strany ujednají postup realizace výkonu zástavního práva způsobem prodeje ve veřejné dražbě, bude toto ujednání vykazovat riziko, které by muselo být odstraněno novelizací zákona o veřejných dražbách nebo rozhodnutím soudů vysokých instancí. Dle ustanovení o zániku zástavního práva⁶⁴ dalším problémem nastane, že zástavní věřitel se bude muset vzdát dobrovolně svého zástavního práva a vhodně jej načasovat. S tímto názorem je možné se plně ztotožnit. Započítí výkonu zástavního práva musí zástavní věřitel v písemné formě oznámit zástavnímu dlužníkovi. Rovněž

⁶¹ RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9

⁶² Dle ustanovení § 17 zákona 26/2000 Sb. odst. 1 Dražbou dobrovolnou je dražba prováděná na návrh vlastníka. Návrh může podat i více osob, a to i tehdy, nejsou-li spoluvlastníky předmětu dražby.

⁶³ Důvodová zpráva k NOZ pouze uvádí, že věřitel činí vlastním jménem při realizaci. Nijak se nezabývá právě možnostmi, že by měl činit jménem zástavního dlužníka.

⁶⁴ Ustanovení § 1377 zákona č. 89/2012 Sb. upravuje pravidla, kdy dochází k zániku zástavního práva. Zde přichází právě v úvahu pouze, že se vzdá zástavní věřitel zástavního práva.

uvede způsob, jakým realizaci zástavního práva provede.⁶⁵ Po uplynutí 30 dnů od oznámení může zástavní věřitel započít s realizací výkonu zástavního práva.⁶⁶ V případě prodeje jiným způsobem je povinen zástavní věřitel postupovat tak, aby zástavu prodal za cenu, která je srovnatelná v daném místě a v daném čase. Pravděpodobně se nedá po zástavním věřiteli požadovat, aby zástavu prodal za tržní cenu, protože se jedná o specifickou situaci. Zástavní věřitel neprodává věc běžným způsobem, a tudíž nebude mít zájem, aby zástavu prodal za cenu, která je typická pro daný tržní režim. V případě, že bude prodávat nemovitost, by za normálních okolností postupoval pro sebe podstatně výhodnějším způsobem. Mohl by očekávat nejlepší nabídku od realitního makléře, ale v případě, že se uspokojuje ze svého zástavního práva, bude velice obtížné stanovit cenu, která je srovnatelná podle nároku, které klade ustanovení § 1365. Může vzniknout otázka, zda taková cena kladena zákonem, bude de lege v pořádku v případě, že uspokojí svou pohledávku i v případě, že by bylo možné zástavu zpeněžit za normálních okolností například o 10-15% více. Bude tedy záležet na následné reakci dlužníka, zda bude dle jeho názoru částka dostačující. Je dost pravděpodobné, že zástavní dlužník nebude v mnoha případech s prodejem spokojen. S takovým rizikem by, ale měl zástavní dlužník počítat již při ujednání o zástavní smlouvě. Těmto problémům by zřejmě bylo možné předejít ustanovením o participaci zástavního dlužníka na zpeněžení zástavy.⁶⁷

3.1.3. Alternativní způsoby realizace zástavního práva privátním prodejem

Nejdůležitějším aspektem bude ujednání v zástavní smlouvě. Bude záležet, o jaké konkrétní aktivum při realizaci zástavního práva půjde. Rovněž se bude vycházet z tržní praxe, která bude pravděpodobně určovat způsob, jakým se strany v zástavní smlouvě dohodnou. Jako příklady alternativního způsobu realizace výkonu zástavního práva lze demonstrovat například na prodeji nemovitosti. Může se jednat o prodej prostřednictvím realitního makléře nebo například prodej přes internetový aukční portál typu aukro⁶⁸. Při prodeji prostřednictvím realitního makléře se musí vzít

⁶⁵ Srovnej s ustanovením § 1362 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁶ Toto ustanovení chrání zástavního dlužníka, více o ochraně a možnostech obrany zástavního dlužníka v kapitole 5.

⁶⁷ Viz. v kapitole o právech a povinnostech v této práci, kde konkrétně poukazují na slovenskou právní úpravu, kdy je povinen zástavní věřitel informovat zástavního dlužníka o postupu při zpeněžování zástavy.

⁶⁸ Serverů zabývajících se dražením movitých a nemovitých věcí je celé spektrum.

v úvahu další náklady na realizaci a to provizi realitnímu makléři, který bude prodej zprostředkovávat. Taková provize může být zahrnuta do nutně vynaložených nákladů, a jelikož se nejedná o nízkou částku (průměrná provize realitních makléřů v české republice je okolo 4% z dojednané ceny⁶⁹), může se pro zástavního dlužníka jevit jako nevýhodný způsob, ale zároveň zástavnímu dlužníkovi poskytuje dostatek právní jistoty, dostatečnou nezávislost a motivaci realitního makléře prodat nemovitost za nejvyšší cenu s ohledem na jeho provizi. Jinou variantou může být využití zmíněných internetových serverů, kde se cena zrcadlí skutečné tržní ceně a náklady na realizaci prodej jsou mnohem nižší. Takový způsob prodeje může způsobit jisté komplikace například neuhrazení kupní ceny atp. Pro realizaci prodeje podílu v obchodních korporacích zase může být využit institut privátní aukce finančním zprostředkovatelem činným na trhu fúzí a akvizic.⁷⁰ Již z tohoto krátkého nástinu je patrné, že možností, jak zrealizovat prodej privátním prodejem, bude celá řada a bude záležet na zástavním dlužníkovi a věřiteli, jakou cestu zvolí.

3.1.4. Postup po zpeněžení zástavy

Po úspěšné realizaci výkonu zástavního práva je zástavní věřitel povinen podat zástavnímu dlužníkovi zprávu, ve které uvede údaje o prodeji zástavy a nákladech s ním spojených. Vzhledem k realizaci je toto jediná zpráva jak se dlužník dozví o průběhu realizace zástavního práva. Součástí zprávy tedy bude cena, za kterou věřitel zástavu zpeněžil a náklady, které případnou společně s výtěžkem zástavnímu věřiteli⁷¹. Zástavní věřitel bude muset v případě, že realizuje výkon zástavního práva privátním prodejem, dbát v průběhu realizace výkonu zástavního práva na to, aby byl schopen veškeré náklady vyčíslit. V případě, že věřitel nedostojí tomuto požadavku, dá se předpokládat, že dlužník bude požadovat vrácení ne zcela doložených nákladů a požadovat je společně s hyperochou. Je tedy na místě upozornit, že zástavní věřitel by si měl skutečně počínat s náležitou péčí, jinak se může stát, že nedostatečně prokázané náklady se stanou předmětem sporu. V případě soudního prodeje nebo prodeje ve veřejné dražbě nebudou na věřitele kladeny takto důrazné požadavky na vyčíslení, neboť může vycházet z podkladů, které vzniknou v průběhu

⁶⁹ *České realitky chtějí za podprůměrné služby vysoké provize* [online]. lidovky.cz, 19. 10. 2009 [cit. 20. 3. 2014]. Dostupné na <http://byznys.lidovky.cz/ceske-reality-chteji-za-podprumerne-sluzby-vysoke-provize-prc-/moje-penize.aspx?c=A091019_172901_moje-penize_abc>

⁷⁰ RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9

⁷¹ Nárok na nutně vynaložené náklady je zakotven v ustanovení § 1359 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

formálních řízení. Lze tedy podotknout, že tato povinnost pro zástavního věřitele bude velmi stinnou stránkou. Jinak, dle mého názoru, se jedná o ideální řešení realizace výkonu zástavního práva.

Zástavní věřitel má povinnost vyplatit dlužníkovi přebytek, který vznikne z prodeje zástavy. Tato povinnost je vyjádřením akcesority zástavního práva. Otázkou je, zda si mohou zástavní dlužník a zástavní věřitel dohodnout, že přebytek zůstane věřiteli a ten nebude mít povinnost jej vrátet. Je otázkou, zda se v tomto případě jedná o normu kogentního charakteru. Kogentnost a dispozitivnost řeší ustanovení § 1 odst. 2 zákona 89/2012 Sb.⁷² V postavení zástavního věřitele a dlužníka můžeme zástavního dlužníka postavit do role tzv. slabší strany, jeho pozice je oslabena potřebou získat peněžité prostředky a logicky zástavní věřitel je v pozici strany silnější, která může určovat obsah zástavní smlouvy atp. Jednoduše řečeno práva a povinnosti vůči dlužníkovi obsažena v ustanoveních občanského práva by měla být kogentní, ale tuto situaci nelze takto vždycky posoudit. Filip Melzer ve svém článku Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku, co se týče kogentnosti právních norem v občanském právu, uvádí, že je-li účelem zkoumané normy ochrana slabší strany, zjistíme teleologickým výkladem příslušného ustanovení, a to bez ohledu, zda se jedná o ochranu slabší strany *in abstracto*⁷³ nebo *in concreto*⁷⁴.⁷⁵ Z principu proporcionality však vyplývá, že ochranná norma nemá jít nad rámec toho, co ochrana skutečně vyžaduje. Melzer uvádí, že takové normy jsou tzv. relativně kogentní. Tedy jednoduše řečeno; v případě, že dohoda se bude přičítat ochraně slabší (to hlavně v její neprospěch) strany, bude absolutně neplatná dle ustanovení § 580 zákona č. 89/2012 Sb. Ale kdyby se jednalo o odchýlení od normy, která svým způsobem chrání slabší stranu, ale takové odchýlení by bylo v její prospěch, nelze automaticky říci, že taková norma je kogentní.⁷⁶ Otázkou zůstává, jak se budou řešit ustanovení ve smlouvě, kde se ujedná například vyšší úrok, který by znamenal praktické znemožnění vyplacení hyperochy. Ujednání

⁷² Ustanovení § 1 odst. 2 stanovuje: Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

⁷³ Obecně stanovená ochrana například u spotřebitele.

⁷⁴ Přímo norma stanovuje zákaz odchýlit se od právní úpravy.

⁷⁵ MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 253.

⁷⁶ Tamtéž

by bylo absolutně neplatné.⁷⁷ Toto ustanovení o vyplacení přebytku z realizace výkonu zástavního práva se může zdát vzhledem k ochraně zástavního dlužníka (tedy slabší strany) kogentní. Ale zároveň můžeme poukázat na názorný příklad, kdy se zástavní dlužník a zástavní věřitel dohodnou, že se nebude přebytek vracet a zároveň v případě, že věřitel nedokáže zástavu zpeněžit do výše pohledávky, nebude mít zástavní dlužník povinnost dopláct deficit zástavnímu věřiteli ve světle ustanovení § 1370 zákona č. 89/2012 Sb. Toto by podle principu proporcionality, tedy s ohledem hlavně na jeho přiměřenost⁷⁸, mohlo být považováno jako ujednání, které neoslabuje pozici zástavního dlužníka (respektive žádné slabší strany), ale v jistém okamžiku může zástavnímu dlužníkovi přiznávat lepší postavení. Nebude muset dopláct deficit, tudíž se jedná o výhodu pro dlužníka.

3.2. Specifické druhy realizace výkonu zástavního práva

Před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. byla realizace výkonu zástavního práva rozdrobena do více zákonů. Výkon zástavního práva k obchodnímu podílu upravoval obchodní zákoník⁷⁹, výkon zástavního práva k cennému papíru byl upraven v zákoně o cenných papírech a obecná úprava obsažená v občanském zákoníku platném do 31. 12. 2013 se nepoužila. Různé právní úpravy obsahovaly svá pravidla pro realizaci výkonu zástavního práva. S účinností zákona č.89/2012 Sb. se obchodní zákoník a zákon o cenných papírech zrušily a nahradila je úprava obsažená v tomto zákoně.⁸⁰ Lze tedy podotknout, že toto je zcela pozitivní krok, který znamená sjednocení a zobecnění výkonu zástavního práva.

Obecně platná občanskoprávní úprava neobsahuje žádné významné odlišnosti při výkonu těchto specifických zástav oproti například realizaci zástavního práva při prodeji nemovitosti. Bude se tedy postupovat podle ustanovení § 1359 an. zákona č. 89/2012 Sb. Některé specifika ovšem zákon obsahuje a na ty je třeba si dát pozor. U realizace výkonu zástavního práva, kde zástavu tvoří cenný papír, tak dle ustanovení § 1359 odst. 1. věty druhé stanovuje zákon, že je-li zástavou cenný papír přijatý k obchodování na evropském regulovaném trhu, prodá se na tomto trhu nebo i mimo tento trh nejméně za cenu určenou evropským regulovaným trhem. Dle

⁷⁷ V tomto případě můžeme takové ujednání, které znevýhodňuje slabší stranu brát jako kogentní.

⁷⁸ MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. Praha: C.H.Beck, 2010. 296 s.

⁷⁹ zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění zákona č. 503/2012 Sb.

⁸⁰ § 3080 přechodná, závěrečná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů

T. Richtera ovšem tato situace bude pouze ve výjimečných případech, protože kotované cenné papíry slouží především v případech, na které dopadá finanční zajištění, jehož právní úpravou se uplatnění § 1359 vylučuje.⁸¹

Specifická ustanovení související s výkonem zástavního práva v případě zajištění podílu v korporaci upravují obecná ustanovení v § 1320 an. Konkrétně ustanovení § 1324 stanovuje v odst. 1., že dospěje-li pohledávka, nabývá zástavní věřitel právo na peněžité a jiná věcná plnění vyplývající z účasti na korporaci až do výše zajištěného dluhu. Čistě teoreticky lze zástavní právo vykonat tímto způsobem a počkat si například na vyplacení dividendy atp. Ustanovení § 1325 je pro výkon zástavního práva při podílu v korporaci velice klíčové, protože stanovuje předkupní právo pro ostatní společníky, kterým musí zástavní věřitel svůj záměr s realizací zástavního práva oznámit. Tito korporátní společníci mají k podílu předkupní právo a jde o tedy o určitou ochranu ostatních společníků. Jedná se ovšem o povinnost značně komplikovanou a to s ohledem na společnosti s rozptýlenou strukturou společníků (na tuto možnost ustanovení nijak nereaguje), kdy pro zástavního věřitele bude značně komplikované oznámit započetí výkonu všem společníkům a tedy pro zástavního věřitele bude do značné míry složitě tento požadavek naplnit.⁸²

3.3. Formální postupy realizace výkonu zástavní podle zvláštních zákonů

V ustanovení § 1359 zákona č. 89/2012 Sb. se předpokládá, že realizace výkonu zástavního práva bude prováděna způsobem, jakým se zástavní věřitel se zástavním dlužníkem dohodnou. Toto ustanovení ale nevylučuje způsob prodeje zástavy ve veřejné dražbě nebo cestou soudního prodeje. Tyto instituty známe z úpravy realizace výkonu zástavního práva dle úpravy platné do 31. 12. 2013 a bylo to jediné možné způsoby výkonu zástavního práva. Způsoby realizace zástavního práva se příliš nezměnily. Problematika spojená s těmito způsoby výkonu je téměř nezměněna, proto se omezím pouze na krátký nástin těchto forem realizace výkonu zástavního práva.

⁸¹ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1117.

⁸² Tamtéž, s. 1086 – 1087.

3.3.1. Výkon zástavního práva soudním prodejem

Na rozdíl od realizace výkonu ve veřejných dražbách se od 1. 1. 2014 úprava soudním prodejem zástavy změnila. Úprava soudním prodejem zástavy se již nenachází v občanském soudním řádu⁸³, ale tato úprava přešla do zákona o zvláštních řízeních soudních⁸⁴ a zde je konkrétně obsažena v ustanoveních § 354 – 358 tohoto zákona. V případě, že má být zástava zpeněžena v soudním prodeji zástavy, takové řízení lze zahájit pouze na návrh zástavního věřitele. Účastníky jsou zástavní věřitel a zástavní dlužník. Soud nařídí prodej zástavy, doloží-li zástavní věřitel zajištěnou pohledávku, zástavní právo k zástavě a také označení toho, kdo je zástavním dlužníkem⁸⁵. Když rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy nabyde právní moci, je zároveň vykonatelné. Po vydání rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy, které je vykonatelné, je možné na návrh zástavního věřitele nařídit výkon rozhodnutí prodejem zástavy.⁸⁶

3.3.2. Výkon zástavního práva ve veřejné dražbě tzv. nedobrovolné

Způsob realizace výkonu zástavního práva je upraven v zákoně č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. V tomto případě půjde o dražbu tzv. nedobrovolnou, která se provádí na návrh dražebního věřitele (zástavní věřitel)⁸⁷. Dražbu provádí dražebník, který musí mít k provozování dražeb příslušné oprávnění⁸⁸. Dražba se provádí na základě písemné smlouvy o provedení dražby (uzavřená mezi zástavním

⁸³ zákon č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů

⁸⁴ zákon č. 292/2013 Sb., zákon o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁵ Ustanovení § 358 odst. 1 zákona č. 229/2013 ve znění pozdějších předpisů

⁸⁶ TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2013. s 125 - 126.

⁸⁷ Výjimkou z tohoto pravidla je situace, kdy návrh podává konkursní správce.

⁸⁸ „K provádění dražební činnosti je třeba příslušné živnostenské oprávnění (zápis do živnostenského rejstříku). K jeho získání musí dražebník předložit mj. i *Základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti a činností souvisejících*. V žádném případě se nejedná o opsání zákona o veřejných dražbách, jak se v mnohých případech v žádostech o stanovisko setkáváme. V *Základních pravidlech* by měl dražebník prokázat, jakým způsobem bude připravovat a provádět dražbu, a to v návaznosti na dodržování platných právních předpisů (např. zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, zákon č. 140/1961 Sb., trestní řád), dále z hlediska bezpečnosti při dražbě, ochrany zájmů všech zúčastněných stran apod. Zároveň musí dražebník uzavřít smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s dražební činností. Z uvedeného vyplývá, že v případě dražební činnosti se jedná o činnost „podnikatelskou“, kdy dražebník není při výkonu své činnosti orgánem veřejné moci (nejedná se o výkon veřejné moci), tudíž za porušení povinností nenese odpovědnost za škodu v žádném případě stát.“

Citováno z: Zvláštní podmínky a oprávnění k provádění dražební činnosti, dostupné online na <http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Verejne-drazby/Sloupek-pro-drazebniky/Pro-nove-zajemce-o-drazebni-cinnost/Zvlastni-podminky-a-opravneni-k-provedeni-drazebni>

věřitelem a dražebníkem). Dražebník obeznámí o konání dražby zástavního dlužníka, zástavce, dlužníka a dražební věřitelé a další subjekty. Dražebník je povinen zajistit odhad dražených věcí. Dražiteli, který učinil nejvyšší podání, udělí licitátor příklep a dražba je tímto ukončena. Dražitel je povinen uhradit částku ve stanovené lhůtě a přechází na něj vlastnictví. Částka, za kterou se věc ve veřejné dražbě prodá po odečtení nákladů na provedení dražby,⁸⁹ je dražebníkem rozdělována mezi zástavní věřitele. V případě, že je věřitel jeden, nevzniká žádný problém, v opačném případě, kdy je věřitelů více, uspokojují se podle pořadí svých pohledávek.⁹⁰ Novinkou v zákoně o veřejných dražbách je obrana třetích stran v ustanovení § 46b.⁹¹

4. Povinnosti při výkonu zástavního práva dle zákona č. 89/2012 Sb.

Za ryze pozitivní změnu a posun k moderním občanskoprávním úpravám⁹² lze zařadit skutečnost, že zákonodárce do nové právní úpravy zařadil celou řadu konkrétních povinností při výkonu zástavního práva. Stanovil povinnosti pro zástavního věřitele a rovněž stanovil celou řadu povinností pro zástavního dlužníka. Dosavadní právní úprava obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb. neobsahovala téměř žádná ustanovení⁹³, která by stanovala povinnosti při realizaci zástavního práva.^{94 95} Právě z těchto důvodů jsem se rozhodl práva a povinnosti subjektů při výkonu zástavního práva věnovat zvláštní kapitole.

⁸⁹ Poznámka autora výše odměny dražebníka záleží na sjednání ve smlouvě o dražbě, ale nesmí překročit 10% z ceny dosažené vydražením (ustanovení § 38 zákona č. 26/2000 Sb.).

⁹⁰ FIALA, Josef a kol. *MERITUM Občanské právo*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2012. s 141 - 142.

⁹¹ Viz k tomuto tématu v kapitole 5.

⁹² Pro srovnání lze využít slovenskou právní úpravu obsaženou v ustanovení § 151ma. Ta je téměř totožná s českou právní úpravou.

⁹³ Zákon č. 40/1964 Sb. upravoval pouze povinnosti v ustanoveních § 162 a §163.

⁹⁴ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, SVEJKOVSKÁ, Jana. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2012, 198 s.

⁹⁵ Poznámka autora samozřejmě se jedná o změnu způsobenou skutečností, že primárně se výkon zástavního práva bude realizovat svépomocí a žádné jiné zákony by dlužníka nechránily.

4.1. Povinnosti věřitele při výkonu zástavního práva

Základní povinností zástavního věřitele v případě započetí výkonu zástavního práva je písemně oznámit dlužníkovi, že započal s realizací výkonu zástavního práva. Tato povinnost zejména chrání dlužníka, aby se mohl úspěšně bránit proti výkonu, zejména jde-li například o privátní prodej. Toto pravidlo ovšem bude platit vždy, například i v situaci, že zástavní věřitel využije jiných způsobů výkonu podle zvláštního zákona⁹⁶. Richter uvádí, že mimo případ privátního prodeje se zdá toto pravidlo nadbytečné, jelikož dlužník je chráněn procesními pravidly dle jiných právních předpisů⁹⁷. S tímto názorem se do jisté míry není možno ztotožnit, protože v rámci právní jistoty a ochrany dlužníka je správně zvolena tato povinnost pro všechny případy výkonu zástavního práva. Zástavnímu dlužníkovi si uvědomí, že například může přijít o bydlení, a proto bude pro něj důležité získat navíc lhůtu, ve které si může opatřit finanční prostředky a dohodnout se s věřitelem na zaplacení pohledávky. Další povinností obsaženou v ustanovení § 1362 je oznámit zástavnímu dlužníkovi způsob realizace výkonu zástavního práva. Naopak toto ustanovení se nedá považovat za zvláště zásadní, neboť v případě, že je ve smlouvě ujednáno, jakým způsobem se zástavní věřitel uspokojuje, tak dlužník už v případě výkonu zástavního práva bude o způsobu provedení vědět. S ohledem na ustanovení § 1365 je takto určený způsob v oznámení dlužníkovi pro věřitele nezávazný, protože věřitel může kdykoliv během výkonu zástavního práva jeho způsob změnit tak, že zástavu prodá ve veřejné dražbě nebo že ji zpeněží podle jiného právního předpisu.⁹⁸ Poslední povinností stanovenou v ustanovení § 1362 je zápis o započetí výkonu zástavního práva. S ohledem na ustanovení § 1363 téhož zákona jde o ideální propojení těchto ustanovení, a to zejména u veřejných seznamů, kdy v případě, že dlužník poruší svou povinnost zdržet se zcizení zastavené věci po započetí výkonu, nebude nabyvatel chráněn, protože z okolností musel vědět, že například nemovitost je podrobena výkonu zástavního práva. Zásadní povinnost pro právní jistotu zájemců o nabytí zástavy je zakotvena v ustanovení § 1366 zákona č. 89/2012 Sb.⁹⁹ a to s ohledem na význam splnění povinnosti o oznámení vůči dlužníkovi, aby nemohla

⁹⁶ Poznámka autora zvolí-li zástavní věřitel prodej ve veřejné dražbě nebo soudní cestu.

⁹⁷ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 1119 - 1120.

⁹⁸ Ustanovení obsažena v zákoně o zvláštních řízeních soudních.

⁹⁹ Ustanovení § 1366 zákona č. 89/2012 stanovuje: Požádá-li o to zájemce o nabytí zastavené věci nebo dražebník, prokáže mu zástavní věřitel, že započetí výkonu zástavního práva oznámil zástavnímu dlužníkovi.

nastat situace, že se výkon zástavního práva stane neplatným¹⁰⁰ s ohledem na to, že věřitel neoznámil dlužníkovi započetí výkonu. Zástavní věřitel má dále povinnost podle ustanovení § 1369 po ukončení výkonu zástavního práva zaslat dlužníkovi v písemné formě zprávu, ve které uvede údaje o realizaci výkonu. Rovněž musí obsahovat údaje o prodeji zástavy a nákladech spojených s realizací výkonu zástavního práva. Toto ustanovení má pro dlužníka pravděpodobně nejzásadnější význam, protože v případě, že šlo o privátní prodej, je to jediný podklad, který dlužník má. Na základě těchto informací může dlužník posoudit, zda dostal věřitel všem požadavkům kladených zákonem zejména, zda postupoval podle ustanovení § 1365, tedy zda cena v případě, že se jednalo o prodej způsobem jiným než ve veřejné dražbě, obstála požadavkům stanoveným zákonem.¹⁰¹ „*Pokud by zástavní věřitel nedostal standardům věty první, projeví se to jeho odpovědností vůči zástavnímu dlužníku, nikoli vadou v nabývacím titulu dobromyslného kupujícího*“.¹⁰²

Mezi další povinnosti zástavního věřitele můžeme zařadit jeho postup s odbornou péčí při privátním prodeji¹⁰³ anebo povinnost oznámit ostatním zástavním věřitelům, že započíná s výkonem zástavního práva v případě, že na zastavené věci mají své právo také další věřitelé¹⁰⁴. O těchto povinnostech je blíže pojednáno v kapitolách 4. této práce.

Ve slovenské úpravě zástavního práva je možné nalézt zajímavou věřitelovu povinnost. Zástavní věřitel je povinen informovat dlužníka o průběhu výkonu zástavního práva zejména o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na cenu zálohy při její prodeji.¹⁰⁵ Toto praktické ustanovení v české právní úpravě chybí, což do jisté míry znemožňuje zástavnímu dlužníkovi reagovat na průběh realizace výkonu zástavního práva. Ustanovení upřednostňuje informace o ceně a tato skutečnost je pro dlužníka nejdůležitější. Opět v případě, že by zástava byla prodávána za cenu, která sice bude odpovídat zákonu¹⁰⁶, ale pro dlužníka nebude

¹⁰⁰ Ustanovení § 580 an. zákona č. 89/2012

¹⁰¹ Ustanovení § 1365 zákona č. 89/2012 stanovuje povinnost pro zástavního věřitele prodat zástavu za cenu obvyklou v daném čase a místě.

¹⁰² RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9

¹⁰³ § 1365 zákona č. 89/2012 ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁴ § 1365 zákona č. 89/2012 ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁵ Ustanovení § 151m odst. 7 predpisu č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník stanovuje: „Záložný veriteľ je povinný informovať záložcu o priebehu výkonu záložného práva, najmä o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na cenu zálohu pri jeho predaji.“

¹⁰⁶ Srovnej s ustanovením § 1365 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

z jakéhokoliv důvodu nepřijatelné, může jednat s věřitelem a pohledávku jiným způsobem uhradit.

4.2. Povinnosti dlužníka při výkonu zástavního práva

Nová občanskoprávní úprava zavádí také mnohé povinnosti pro zástavního dlužníka. Ty ovšem jsou spíše pasivního charakteru a není jim třeba věnovat takový prostor jako povinnostem dlužníka. Navíc ten, kdo realizuje svá práva a uspokojuje svou pohledávku, je věřitel a jeho povinnosti jsou zde hlavně proto, aby výkon zástavního práva provedl s ohledem na postavení dlužníka a jeho finanční a slabší pozici. Z pohledu výkonu zástavního práva se jeví nejdůležitější ustanovení obsažena v § 1363 a § 1367 zákona č. 89/2012 Sb. Podle ustanovení § 1367 téhož zákona, které je totožné se slovenskou právní úpravou,¹⁰⁷ musí zástavní dlužník poskytnout součinnost (včetně odevzdání listin) při výkonu zástavního práva a strpět samotný výkon. Odstavec druhý potom rozvíjí obecné pravidlo z ustanovení §1353 výše uvedeného zákona¹⁰⁸ a to způsobem, že tuto povinnost vztahuje na každého, kdo má zástavu u sebe. Taková koncepce, kdy se povinnost vztahuje na každého, kdo má zástavu u sebe se dá považovat za pozitivní změnu oproti předešlé právní úpravě, kdy se dikce zákona výslovně vztahovala pouze na zástavního dlužníka.¹⁰⁹ Podle této právní úpravy byl pouze dlužník odpovědný za snížení hodnoty zástavy. Podle ustanovení § 1367 uvedeného zákona tedy nebude případné znehodnocení hodnoty zástavy pouze na dlužníkovi, ale bude se vztahovat na každou osobu, která zastavenou věc má v průběhu výkonu u sebe.

¹⁰⁷ 151m odst. 4 slovenského občanského zákoníku stanovuje: Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

¹⁰⁸ Zástavní dlužník se zdrží všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor věřitele.

¹⁰⁹ V zákoně č. 40/1964 Sb. byla stanovena pouze povinnost pro dlužníka obdobně jako v ustanovení § 1353 zákona č. 89/2012 Sb.

5. Obrana zástavního dlužníka a třetích osob

5.1. Obrana třetích osob při veřejné dražbě

Podle občanskoprávní úpravy, kterou upravoval zákon č. 40/1964 Sb. dle ustanovení § 166, mohl ten, kdo tvrdí, že prodej zástavy ve veřejné dražbě není přípustný, musí své právo žalobou uplatnit u soudu proti zástavnímu věřiteli a dražebníkovi na určení nepřipustnosti prodeje zástavy. Tuto žalobu šlo ovšem podat pouze do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zahájení veřejné dražby, nejpozději však přede dnem zahájení dražby. Veřejná dražba se touto žalobou musela oddálit a mohla být provedena až po uplynutí uvedené lhůty nebo po soudním rozhodnutí v případě, že byla podána žaloba. Zástavnímu věřiteli mohl rovněž oddálením veřejné dražby vzniknout nárok na náhradu škody.¹¹⁰

Nová občanskoprávní úprava nijak nespécifikuje ve svých ustanoveních o zástavním právu možnost podat žalobu nebo podobné ustanovení. Pro ustanovení § 166 zákona č. 40/1964 není v nové právní úpravě žádný ekvivalent, který by upravoval možnost třetích stran domoci se neplatnosti veřejné dražby. Tuto možnost ale dává třetí osobě zákon o veřejných dražbách.¹¹¹ Podle ustanovení § 46b zákona o veřejných dražbách se stanovuje, že pokud byla proti zástavnímu věřiteli a dražebníkovi podána žaloba na určení nepřipustnosti prodeje zástavy nebo pokud bylo soudem vydáno předběžné opatření o nepřipustnosti prodeje zástavy, veřejná dražba se ve stanoveném termínu nekoná. Ustanovení dále stanovuje postup, který se aplikuje v případě podání žaloby a dále případný vznik náhrady škody.¹¹² Z praktického hlediska je vynechání žaloby proti prodeji zástavy ve veřejné dražbě v občanském zákoníku a zařazení do zákona o veřejných dražbách zcela logickým krokem a dá se hodnotit jako krok správný.

Případné podání výše zmíněné žaloby se dražba může konat po uplynutí lhůt stanovených v zákoně o veřejných dražbách. Dle ustanovení § 1362 zákona č. 89/2012 Sb. je zástavní věřitel povinen oznámit započetí výkonu zástavního práva a dle ustanovení § 1364 téhož zákona je povinen dodržet 30 denní lhůtu, která začne běžet od obeznámení dlužníka se započtím výkonu podle ustanovení § 1362. Tyto

¹¹⁰ ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. s 403 - 405.

¹¹¹ Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

¹¹² Podmínky jsou totožné se starou právní úpravou obsaženou v zákoně č. 40/1964 Sb.

ustanovení platí na všechny způsoby realizace nejenom na privátní způsob prodeje.¹¹³ Vzhledem k tomu, že zákony sami upravují svá vlastní pravidla, zdá se mi, že tato ustanovení mohla být omezena pouze na způsob uspokojení zástavního věřitele privátním prodejem. Například při výše zmíněném ustanovení § 46b zákona č. 26/200 Sb. je stanovena lhůta na 30 dní, navíc zákon 89/2012 Sb. dává věřiteli povinnost vyčkat 30 dní od obeznámení zástavnímu dlužníkovi. Při součtu těchto lhůt jsou to téměř 2 měsíce, a dle mého názoru, je to zbytečné zatěžování zástavního věřitele. Ten zvolí raději prodej zástavy formou privátního prodeje než ve veřejné dražbě.

5.2. Ochrana práv nabytých třetími osobami

Nová právní úprava také chrání dobromyslného nabývajícího a stanovuje dostatek právní ochrany, aby jeho právo bylo zaručeno. Za stěžejní ustanovení se dá považovat § 1365 zákona č. 89/2012 Sb. Toto ustanovení chrání práva třetích osob nabytých v dobré víře před pochybením zástavního věřitele při realizaci výkonu zástavního práva. Toto je velmi podstatná a pozitivní změna. Třetí osoby jsou tedy chráněny před zástavním věřitelem, který nedostojí svým povinnostem. Například, že neprodá zástavu za cenu běžnou v daném místě a čase. Výše zmíněná ochrana je velmi důležitá pro právní jistotu třetích stran, protože ty nemusí nabývat právo k věci s obavou, že o něj jednoho dne můžou přijít.

5.3. Obrana zástavního dlužníka

Pro případ možnosti obrany zástavního dlužníka nová občanskoprávní úprava v části o zástavním právu neobsahuje žádné obecné ustanovení, které by konkretizovalo možnost zástavního dlužníka bránit se proti neoprávněnému prodeji atp. Základním ustanovením, které dává aspoň časovou možnost zástavnímu dlužníkovi bránit se proti výkonu zástavního práva, jsou ustanovení § 1362 a § 1364 zákona č 89/2012 Sb. V ustanovení § 1362 téhož zákona je stanovena povinnost věřitele oznámit dlužníkovi započetí výkonu zástavního práva způsob, jakým se hodlá uspokojit ze zástavního práva. Dále ustanovení § 1364 stanovuje 30 denní lhůtu, ve které zástavní věřitel musí počkat, než započne s realizací výkonu zástavního práva. Tato

¹¹³ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 1120.

lhůta začne běžet od oznámení dlužníkovi a poskytuje zástavnímu dlužníkovi dostatečný prostor pro práva využít všech zákonných obranných prostředků. Tuto lhůtu dle ustanovení § 1364 odst. 3 zákona č. 89/2012 nelze zkrátit, respektive k ujednání v zástavní smlouvě, kterým by došlo ke zkrácení lhůty, se nepřihlíží.

S ohledem na změnu zástavního práva, v níž na prvním místě jako způsob realizace je svépomoc¹¹⁴, je zapotřebí umožnit zástavnímu dlužníkovi dostatečnou možnost se proti takovému způsobu výkonu bránit. Tuto možnost nalezneme v ustanovení § 1042 zákona č. 89/2012, který stanovuje, že vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem zasahuje do jeho vlastnického práva nebo ho ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. To znamená, že zástavní dlužník může využít institutu negatorní žaloby a domáhat se, aby zástavní věřitel zastavil neoprávněný výkon zástavního práva například v situaci, že je výkon prováděn zcela bez právního důvodu. Otázkou je, zda bude možné aplikovat tuto negatorní žalobu i na případy, kdy zástavní věřitel poruší svou povinnost vůči zástavnímu dlužníkovi, například neoznámením způsobu výkonu zástavního práva. Vzhledem k tomu, že jde o zasahování do vlastnického práva zástavního dlužníka a jedná se o neoprávněný zásah¹¹⁵, lze považovat podmínky na využití negatorní žaloby za splněné.

Vedle situace, kdy nejde o neoprávněný zásah, ale věřitel prodal zástavu například za nízkou cenu, lze uvažovat o žalobě na náhradu škody. Vznikne-li v takovém případě zástavnímu dlužníkovi nárok na náhradu škody podle ustanovení § 2894 an. zákona 89/2012 Sb. může se domáhat její náhrady soudní cestou.

Rovněž může nastat situace, kdy zástavní věřitel nevydá zástavnímu dlužníkovi přebytek tzv. hyperochu, který vznikne při prodeji zástavy způsobem určeným dle smlouvy, tedy privátním prodejem. V tomto případě bude zástavnímu dlužníkovi umožněno využít institut revindikační žaloby a domáhat se vydání peněžité částky.¹¹⁶

Vzhledem k novému přístupu zástavního práva respektive jeho výkonu a to s ohledem na skutečnost, že zákon preferuje svépomoc při realizaci zástavního

¹¹⁴ Srovnej s ustanovením § 1359 zákona č. 89/2012 Sb.

¹¹⁵ Dojde k porušení povinnosti při výkonu zástavního práva, tím je naplněna nezákonnost.

¹¹⁶ Ustanovení § 1040 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, podle odst. 1. Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.

práva, může nastat celá řada právních problémů. Už z krátkého nástinu, který jsem výše uvedl je zřejmé, že zákonná úprava dostatečně chrání jak zástavního dlužníka, tak třetí osoby.

6. Problematika plurality zástavních věřitel

Jedním ze základních aspektů zástavního práva je možnost zřízení více zástavních práv k jedné věci. V takovém případě je zapotřebí, aby právní úprava určila přesný postup výkonu zástavního práva a minimálně základní ochranu a práva věřitelů, zaručující jejich uspokojení zastavených pohledávek.

Nejjednodušším řešením by bylo pluralitu zástavních věřitelů omezit již při vzniku více zástavních práv k jedné věci. Jan Karpas ve své publikaci *K dějinám českého zástavního práva* uvádí: „*Zapsán-li komu statek celý bez udání sumy, nebylo lze vůbec dále naň zapisovati; byl-li statek zapsán v určité sumě, bylo třeba tuto dříve u desk složit a pak teprve bylo lze dále zapisovati*“.¹¹⁷ Jinak řečeno nemovitost musela být oceněna a částka zástavního práva předem složena, jinak nebylo možno další zástavní právo k téže věci zřídit. Takové restriktivní omezení by v dnešní době bylo značně nepraktické, spíše utopické.

Dle mého názoru a vzhledem ke skutečnosti, jak je toto odvětví zástavního práva respektive jeho výkonu problematické byla právní úprava podle zákona č. 40/1964 Sb. nedostatečná minimálně z důvodu, že byla obsažena pouze v jednom odstavci ustanovení § 165 výše zmíněného zákona a zbytek řešilo procesní právo dle občanského soudního řádu a exekučního řádu.

Nová právní úprava občanského práva zavádí do našeho právního řádu realizaci výkonu zástavního práva privátním prodejem¹¹⁸ a je zapotřebí, aby hmotněprávně byl postup nové právní úpravě přizpůsoben. Jak bude patrné z následujícího textu zákonodárce v Novém občanském zákoníku tuto problematiku důsledně zapracoval a do zákona zakomponoval řešení mnoha problémů. Český zákonodárce se při rekodifikaci inspiroval slovenským občanským právem.¹¹⁹

¹¹⁷ KARPAS, Jan. *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1903, s 62.

¹¹⁸ Ustanovení § 1359 zákona č. 89/2012 stanovuje: 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.

¹¹⁹ Úprava je obsažena v ustanovení § 151ma predpisu č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

6.1. Úprava podle zákona č. 40/1964 a její nedostatky

Úprava platná v zákoně 40/1964 se v případě, že na zástavě vzniklo více zástavních práv, omezovala pouze na stručnou právní úpravu obsaženou v § 165 odst. 2. Toto ustanovení stanoví, že vznikne-li na zástavě více zástavních práv, uspokojují se zajištěné pohledávky postupně v pořadí určeném podle doby vzniku zástavních práv. Tato stručná hmotněprávní úprava obsažená v zákoně 40/1964 Sb. je dále rozvinuta v zákonech podle toho, jaký způsob si věřitel zvolil. V prvním případě se jedná o postup podle občanského soudního řádu, v druhém případě o postup podle zákona o veřejných dražbách.

Jde-li o postup podle občanského soudního řádu, stanovuje dosavadní právní úprava (platná do 31. 12. 2013), že v případě prvního postupu soudního prodeje zástavy se věřitelé uspokojují při rozvrhovém jednání postupně podle skupin, do kterých je jejich pohledávka zařazena. Pravidla stanovuje ustanovení § 337c odst. 1 občanského soudního řádu a to následovně: pohledávky z nižších skupin budou uspokojeny až poté, co jsou uspokojeny pohledávky z vyšších skupin. Je tedy stanoven princip přednosti, který je zakotven v hmotném právu. Problém, ale může nastat, jak upozorňuje Lukáš Vymazal ve své publikaci¹²⁰ v případě výkonu rozhodnutí v exekučním řízení. Problém spočívá v tom, že věřitelé, kteří uplatňují svá práva, jsou zařazeni do stejné skupiny a rozhodující je, zda bylo dříve zahájeno exekuční řízení nebo zda vzniklo zástavní právo. Hlavní problém může nastat v situaci, kdy si věřitel s dlužníkem sjedná zástavní právo, ale na nemovitost je již vedeno exekuční řízení, o kterém věřitel nevěděl. Tento problematický moment může nastat v situaci, kdy třetí osoba podá návrh na zahájení exekučního řízení. Vzhledem k tomu, že se tato skutečnost nikde nezapisuje, ale zapisuje se až samotné nařízení prodeje nemovitosti do katastru nemovitostí je do této doby list vlastnictví bez jakéhokoliv právního omezení. Takto sjednané absolutní právo nebude muset být v případě provedení výkonu vůbec uspokojeno a věřitel se pouze může přihlásit do výkonu rozhodnutí a spolu s třetí osobou, která již dříve u soudu podala návrh na výkon, bude zařazen do stejné skupiny.

¹²⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152-§ 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. 192 s.

Obdobně byla doposud tato otázka řešena podle zákona o veřejných dražbách, ale v tomto zákoně je zakotveno pravidlo, které reflektuje hmotněprávní úpravu a dává zástavnímu právu určitou privilegovanost. **(najít paragraf)** „Zvláštní předpisy v těchto případech modifikují pravidlo zakotvené v § 165 odst. 2 obč. z., neboť uspokojení se neřídí dobou vzniku zástavního práva, ale určitým „kvalitativním“ charakterem zástavního práva.“¹²¹ Například ustanovení § 60 odst. 2 písmene a zákona 26/2000 Sb., o veřejných dražbách stanovuje, že pohledávky první třídy, které tvoří pohledávky zajištěné zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu přednostně uspokojovány bez ohledu na pořadí, a pohledávky zajištěné zadržovacím právem.

Vzhledem k výše uvedeným faktům lze usoudit, že právní úprava jako celek do 31. 12. 2013 byla v problematice výkonu při více zástavních věřitelích komplikovaná a do jisté míry ztěžovala uplatnění věřitelových práv či je v mimořádných případech zcela zbavovala.

6.2. Úprava výkonu zástavního práva při více věřitelích podle zákona 89/2012 Sb.

Výkon zástavního práva při více zástavních věřitelích je v novém občanském zákoníku koncipován do samostatného pododdílu šest a místo dosavadního jednoho ustanovení respektive jednoho odstavce je této problematice věnováno celkem pět ustanovení. Na rozsahu, který zákonodárce věnoval problému při výkonu s více zástavními věřiteli, je patrná snaha tuto problematiku vyřešit a zaručit základní právní jistotu a efektivnost výkonu zástavního práva všem věřitelům, kteří uplatňují své zástavní právo. Úvodní ustanovení pododdílu šest zachovává princip přednosti výkonu zástavních práv, tedy reflektuje zásadu prior tempore, potiori iure (Codex Iustinianus, 7,17,3). Další ustanovení zákona 89/2012 Sb. tuto zásadu konkrétně rozvíjejí a určují pravidla pro výkon při více zástavních věřitelích.

6.2.1. Výkon zástavního práva juniorním věřitelem

Ustanovením § 1373 zákona č. 89/2012 Sb. jsou stanoveny podmínky, kdy zástavní právo bude vykonávat juniorní věřitel. Povinnost věřitele, který není první v pořadí pro výkon zástavního práva, ukládá zákon, že při započetí výkonu zástavního

¹²¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. s 188.

práva je povinen tuto skutečnost oznámit všem zástavním věřitelům, kterým náleží právo na uspokojení v pořadí předcházejícím jeho pořadí. Zákon odkazuje na ustanovení § 1362 uvedeného zákona a lze tedy usoudit, že je vyžadována písemná forma a oznámení, jakým způsobem bude zástavní právo realizovat.¹²² Po takto učiněném oznámení může zástavní věřitel započít s uplatněním svého práva po uplynutí lhůty 30 dnů, která začíná běžet od oznámení všem zástavním věřitelům. Juniorní věřitel tedy musí splnit k započetí výkonu svého zástavního práva výše uvedené podmínky. V případě, že jiný věřitel s přednostním právem neoznámí, že sám započíná s výkonem svého zástavního práva, může započít realizaci sám. Zákon určil lhůtu bez zbytečného odkladu a také důsledek, že v případě, kdy seniorní věřitel nezačne s uplatňováním svého zástavního práva, se k tomuto oznámení nepřihlíží. Jak uvádí Richter v komentáři k občanskému zákoníku, je toto podmínění v právní praxi do značné míry nejistá podmínka, protože v případě, kdy se zástavní právo nikam nezapisuje, juniorní věřitel si nemůže být jistý, zda požadavkům zákona dostál. V úvěrové praxi z logiky věci tato právní nejistota nastat téměř nemůže.¹²³

Problematickou otázkou v této úpravě zůstává odpovědnost v případě nesplnění zákonem stanovených podmínek. Odpověď nalezneme v ustanovení § 1375 zákona č. 89/2012 Sb. Dle tohoto ustanovení může juniorní věřitel za splnění podmínek § 1372 téhož zákona vykonat své zástavní právo, ale na nabyvatele přechází zástava včetně těch zástavních práv seniorních věřitelů, která nebyla uspokojena. Zákon rovněž stanovuje podmínku, kdy zástavní věřitel musí nabyvatele včas poučit, pro věřitele a nabyvatele zákon stanovuje povinnost spočívající v zajištění změny osoby zástavního dlužníka ve veřejných seznamech (vyžaduje-li to zákon). Nesplněním těchto povinností může být subjekt realizujícím výkon zástavního práva deliktně odpovědní podle občanského zákoníku.¹²⁴ U zástavních práv, pro která zákon nevyžaduje registraci nebo zápis do veřejných seznamů, může nastat výše zmíněná skutečnost, ale s tím rozdílem, že věřitel ani nabyvatel nebudou vědět o dalších zástavních právech. Nebo může nastat situace, kdy věřitel tuto skutečnost úmyslně zamlčí z důvodu ekonomické výhodnosti. V případě, že věřitel

¹²² Ustanovení §1362 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. stanovuje: Započetí výkonu zástavního práva oznámí zástavní věřitel v písemné formě zástavnímu dlužníkovi; v oznámení uvede, jak se ze zástavy uspokojí.

¹²³ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 1125 - 1127.

¹²⁴ Úprava o náhradě škody obsažená v ustanoveních § 2894 an. zákona č. 89/2012 Sb.

takovou skutečnost zamlčí, bude velmi obtížné prokazovat, zda skutečně o seniorních zástavních věřitelích věděl či nikoliv. Jednoduše tedy může vyvstat problém s náhradou vzniklé škody jak věřitelům s přednostním právem, tak novým nabyvatelům. Jestli je tento případ reálný ukáže až následná praxe a s tím spojené rozhodnutí nejvyšších soudů České republiky.

6.2.2. Výkon zástavního práva seniorním věřitelem

Vykonává-li zástavní právo věřitel, který je první v pořadí rozhodném pro uspokojení zástavních práv, je situace vcelku jednoduchá a bez zásadních komplikací. Již v právní úpravě platné do konce roku 2013 nebylo tolik problematických aspektů jako v případě výkonu zástavního práva juniorním zástavním věřitelem. Pro výkon seniorním zástavním věřitelem je nová právní úprava odrazem obecné zásady přednosti jeho výkonu před ostatními zástavními věřiteli. Ustanovení § 1374 zákona č. 89/2012 stanovuje, že v případě výkonu zástavního práva seniorním věřitelem přechází na nabyvatele nezatížená zástava dalšími zástavními právy. V případě, že výtěžek z prodeje zástavy převyšuje pohledávku, a to včetně příslušenství a nákladů vynaložených na realizaci výkonu zástavního práva uloží tuto částku seniorní věřitel do soudní úschovy ve prospěch ostatních věřitelů a zástavního dlužníka. Z tohoto přebytku budou posléze uspokojeni věřitelé, kterým svědčí zástavní právo podle dalšího rozhodného pořadí. Jestliže i po uspokojení ostatních věřitelů z prodeje zástavy a uhrazení nutných nákladů, na které budou mít ostatní věřitelé nárok, zůstane finanční částka (hyperocha), vrátí se dlužníkovi.

Na základě srovnání staré a nové úpravy je patrné, že dnešní právní úprava je pozitivní změnou. Povinností zákonodárce, bylo reflektovat realizaci zástavního práva privátním prodejem. Ten převzal úpravu ze slovenské právní úpravy zástavního práva a lze říci, že podrobná úprava by měla zajistit dostatečný prostor pro realizaci zástavního práva při pluralitě věřitelů. T. Richter poukazuje na skutečnost, že nebyla nijak vyřešena situace mezi zajištěnými věřiteli a nezajištěnými věřiteli.¹²⁵ Slovenský občanský zákoník obsahuje pravidlo v ustanovení § 151h odst. 6¹²⁶, které předpokládá souhlas věřitele. Zde lze poukázat na možnou

¹²⁵ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 1123 - 1124

¹²⁶ Ustanovení § 151h odst. 6 slovenského občanského zákoníku stanovuje tuto povinnost: Konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie na záloh možno viesť iba vtedy, ak oprávneným je záložný veriteľ alebo ak záložný veriteľ s výkonom rozhodnutia alebo s exekúciou súhlasí.

nedostatečnost spíše nedokonalost naší právní úpravy a lze očekávat doplnění judikaturou soudů nebo případnou novelizací v dalších letech.

7. Propadná zástava ve světle ustanovení § 1315 zákona č. 89/2012 Sb.

S ohledem na novou právní úpravu výkonu zástavního práva podle zákona 89/2012 Sb., která stanovuje, že primárně se zástavní věřitel uspokojuje ze zástavy podle způsobu, na jakém se dohodl se zástavním dlužníkem¹²⁷, je ustanovení § 1315 daného zákona určitou protiváhou smluvní volnosti výkonu zástavního práva. Je-li na účastnících, jakým způsobem zástavní právo vykonají, je vhodné se zaměřit na institut tzv. propadné zástavy. Platná právní úprava do 31. 12. 2013 toto ujednání mezi dlužníkem a věřitelem striktně zakazovala, a to i s ohledem na českou judikaturu.¹²⁸ Podle ustanovení § 169 zákona č. 40/196 Sb. byla mezi neplatná ujednání v zástavní smlouvě zařazeno pod písmenem e tohoto ustanovení, že při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji může zástavní věřitel ponechat za určenou cenu. Vzhledem k doposud platné právní úpravě, kdy výkon probíhal pouze podle dvou možných variant a to soudním prodejem nebo prodejem v nedobrovolné dražbě, tyto způsoby vylučovali právě jinou možnost věřitelova uspokojení. S ohledem na dnešní platnou úpravu, kdy si věřitel s dlužníkem může sjednat v podstatě jakýkoliv způsob uspokojení své pohledávky, se naskytá otázka, zda je propadná zástava v dnešní právní úpravě přípustná, nebo ne, a zda je vůbec potřebné se propadnou zástavou zabývat.

Rozhodné pro posouzení přípustnosti propadné zástavy je ustanovení § 1315 odst. 2 písmene b zákona 89/2012 Sb., které stanovuje požadavek, kdy si věřitel může s dlužníkem dojednat, že zástavu může zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat. Určité vodítko k výkladu tohoto ustanovení můžeme nalézt v důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku¹²⁹. Ujednání dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku, která stanovuje druhý odstavec výše zmíněného ustanovení, se navrhuje zakázat pro dobu před splatností (dospělosti) zajištěné pohledávky a to s ohledem na faktickou změnu postavení stran, které se po splatnosti mění a není důvod jim bránit, aby v případě zájmu uvážily svou pozici a s ohledem na změnu, která po splatnosti

¹²⁷ Srovnej s ustanovením § 1359 zákona 89/2012 Sb.

¹²⁸ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu: ze dne 5. září 2000, sp.zn., 21 Cdo 2204/99; ze dne 15. prosince 2004, sp. zn. 21 Cdo 1556/2004; 29. srpna 2006

¹²⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s 557.

nastane, nově mohli změnit svá vzájemná práva a povinnosti.¹³⁰ Z takto pojatého výkladu bezesporu vyplývá, že strany si za určitých okolností mohou ujednat, že vlastnické právo k zastavené věci přejde na věřitele. Nová právní úprava připouští tzv. propadnou zástavu.

Problémem je časové hledisko, kdy je možno propadnou zástavu ve smlouvě sjednat, respektive zda je možné do zástavní smlouvy tato práva a povinnosti sjednat již před splatností, nebo teprve poté, co dlužník včas pohledávku nesplatí, a dostane se do prodlení. Richter v komentáři k věcným právům rozděluje zákaz ustanovení § 1315 písmene b výše uvedeného zákona. Uvádí, že před splatností zajištěného dluhu nelze sjednat, že se věřitel uspokojí libovolným způsobem, tedy zakázána jsou ujednání ve smlouvě, která dostatečně nespecifikují postup po splatnosti pohledávky a právě, že při dostatečné specifikaci způsobu uspokojení nebrání písmeno b ujednat takovou dostatečně určenou smlouvu před i po splatnosti pohledávky. Dále k propadné zástavě uvádí, že v případě, kdy bude součástí zástavní smlouvy ujednání, které zajistí na libovůli věřitele nezávislé a předem neurčené ocenění zástavy, je možno opět sjednat platnou smlouvu, která bude obsahovat dohodu o realizaci zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele, již před splatností pohledávky. Jinými slovy podle T. Richtera je možno ujednat realizaci zástavního práva privátním prodejem nebo převodem zástavy na zástavního věřitele za splnění určitých podmínek před i po splatnosti pohledávky.¹³¹ Toto své tvrzení dokládá i na praktickém příkladu, kdy bude možno tento institut využít v tzv. formálním insolvenčním řízení. *„V segmentu korporálního financování nelze ani vyloučit, že platně a účinně sjednávané dohody o realizaci zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele budou mít významný dopad do celé praxe úvěrového financování, včetně řešení úpadku formálním insolvenčním řízením. Budou-li korporální dlužníci ochotni taková ujednání ve finanční dokumentaci sjednávat, je možné, že proces řešení finanční krize českých korporálních dlužníků bude těmito ujednáními do značné míry „privatizován“, tzn., že aktiva sloužící jako zástava budou v případě finanční krize bezprostředně po porušení dlužnickových závazků a před zahájením insolvenčního řízení za legitimně stanovenou cenu*

¹³⁰ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s 557.

¹³¹ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 1074.

*přesunuta do bilance zástavního věřitele a odtud realokována privátním prodejem, spíše než prostřednictvím formálního insolvenčního řízení.*¹³² Z podaného výkladu, tedy lze podle T. Richtera sjednávat smlouvy, ve kterých je obsažen převod zástavy na zástavního věřitele (tzv. propadnou zástavu) již před splatností pohledávky. Zcela odlišné stanovisko zastává P. Bezouška. Podle něj jsou ujednání omezená písmenem b o převodu zástavy na zástavního věřitele nebo o privátním prodeji zástavy povolena teprve po splatnosti dluhu, a takovou dohodu mezi dlužníkem a věřitelem nelze sjednat ani s odkládací podmínkou.¹³³ Problematice propadné zástavy, respektive časového okamžiku sjednání dohody o propadné zástavě se věnuje také Petr Tégl. Ten problematiku rozebírá ve dvou rovinách a dochází ke dvěma závěrům. *„Za prvé, po dospělosti dluhu je toto ujednání možné bez dalšího, ovšem s tím omezením, že tehdy již z povahy věci nelze uvažovat o dohodě o ponechání si věci za „předem“ určenou cenu, neboť o této ceně se strany mohou domluvit nejdříve od okamžiku dospělosti dluhu. Fakticky je tedy možná jen dohoda o zpeněžení věci libovolným způsobem nebo dohoda o ponechání si věci za libovolnou cenu. Druhý závěr je takový, že i před dospělostí zajištěného dluhu je možná dohoda, která není v rozporu s omezením obsaženým v písm. B). Je tedy přípustné ujednání, dle něhož je zástavní věřitel oprávněn: 1. Zpeněžit zástavu přesně dohodnutým (konkrétním) způsobem či 2. Ponechat si v okamžiku dlužníkova prodlení zástavu za konkrétní cenu, a to cenu, jejíž výše se určí objektivně podle stavu k okamžiku dospělosti dluhu – tj. za cenu obvyklou.*¹³⁴ *„Autoři nového občanského zákoníku mysleli na zájmy slabších stran: spotřebitelů, ale i drobných podnikatelů, u kterých stanovili výjimku, a bez dalšího zakázali sjednat propadnou zástavu v případě, že bude některý z těchto subjektů stranou závazkového právního vztahu (absolutní neplatnost)*¹³⁵

¹³² RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9

¹³³ BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2013, s 278.

¹³⁴ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*, 2012, č. 12, s. 457.

¹³⁵ PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012, č. 8, str. 340

Určitou výkladovou interpretaci lze nalézt ve slovenské právní úpravě. Ustanovení § 151j odstavce 2 slovenského občanského zákoníku stanovuje zakázána ujednání obdobně jako česká právní úprava. Možnost sjednat si dohodu, že se věřitel může uspokojit tím, že nabyde vlastnické právo k zastavené věci, ale pouze za podmínky, že takováto dohoda bude uzavřena až po splatnosti pohledávky. Zákon výslovně stanovuje, že v jiném případě, tedy před splatností, je smlouva neplatná.¹³⁶ Podstatné pro posouzení, zda je propadná zástava přípustná či nikoliv, je skutečnost, kdy došlo k uzavření takové dohody. V případě, že došlo k uzavření smlouvy, jejímž záměrem je převést vlastnictví na zástavního věřitele, je podstatnou skutečností k posouzení legality takového ujednání, zda došlo k uzavření před splatností pohledávky, tedy s uzavřením zástavní smlouvy, nebo v momentě, kdy se pohledávka stává splatnou. Podle Feketého je takové ujednání o převodu vlastnictví na zástavního věřitele přípustné pouze v druhém případě, tedy po splatnosti pohledávky.¹³⁷ V případě uzavření dohody, podle které má přejít vlastnictví k zastavené věci na věřitele před splatností zajištěné pohledávky je tato dohoda absolutně neplatná.¹³⁸

7.1. Ochrana spotřebitele, malých a středních podniků

Odstavec 3 dále toto omezení obsažené v ustanovení § 1315 zákona č. 89/2012 dále rozvádí, respektive zpřísnuje ochranu slabší strany, a to tak, že ustanovení v odstavci 2 jsou zakázána nejenom pro dobu před dospělostí pohledávky, ale i v čase, kdy se pohledávka stane splatnou. Mezi chráněné subjekty patří zástavce nebo zástavní dlužník, kteří poskytují jistotu a zároveň jsou spotřebitelem nebo malým a středním podnikem. Definici malého nebo středního podnikatele občanský zákoník neuvádí, vymezí ji zřejmě až činnost nejvyšších soudů České republiky. Určitým vodítkem pro soudy může být zákon o podpoře malého a středního podnikání¹³⁹ a nařízení Komise ES¹⁴⁰. Z těchto zákonů nelze ovšem čerpat přímo, neboť jsou určeny ke zcela jinému účelu a oba termíny jsou definovány pouze

¹³⁶ Ustanovení §151j odst. 3 stanovuje: Akákoľvek dohoda uzatvorená pred splatnosťou pohľadávky zabezpečenej záložným právom, na ktorej základe sa záložný veriteľ môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo iné právo a inú majetkovú hodnotu, na ktoré je zriadené záložné právo, je neplatná, ak zákon neustanovuje inak.

¹³⁷ Fekete, Imrich. *Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel* (§ 1 – § 459). Bratislava Eurokódex, 2011. s 949 - 950.

¹³⁸ VOJČÍK, Peter. *Občiansky zákonník: stručný komentár*. Bratislava: Iura Edition, 2009. s 429.

¹³⁹ Zákon č. 47/2002 ve znění pozdějších předpisů

¹⁴⁰ Nařízení komise (ES) č. 800/2008

pro účely tohoto zákona.¹⁴¹ Podle těchto měřítek¹⁴² kategorizovat malého a středního podnikatele, by znamenalo zahrnout téměř všechny podnikatele fyzické osoby do kategorie malého a středního podnikatele.¹⁴³ V takovém případě by odstavec 3 ustanovení § 1315 zcela ztratil význam pro ochranu malého a středního podnikatele.

Spotřebiteli je třeba minimálně zajistit základní ochranu před tak široce pojatým svépomocným výkonem zástavního práva. Vezmeme-li na zřetel situaci z posledních let, kdy docházelo k rozmachu nebankovních půjček malé hodnoty, které byly nepoměrně zajištěny například zástavním právem k nemovitosti. Dlužník, který byl v zoufalé finanční situaci souhlasil i s pro něj mimořádně nevýhodnou smlouvou, zajištěnou ve formě propadné zástavy nebo zajišťovacího převodu vlastnického práva¹⁴⁴. Ta byla podle úpravy platné do 31.12.2013 posuzovaná jako absolutně neplatná, protože se jednalo o obcházení zákona¹⁴⁵. Je ovšem sporné, zda je zapotřebí v zástavním právu chránit osoby před zneužitím těchto institutů i vzhledem k tomu, že byl do naší právní úpravy občanským zákoníkem od 1.1.2014 zaveden dosud zakázaný způsob zajištění, a to zajišťovací převod práva¹⁴⁶. Nepostačila by, jako ochrana v případě zneužití zástavního práva absolutní neplatnost pro rozpor s dobrými mravy¹⁴⁷?

¹⁴¹ TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*, 2012, č. 12, s. 457.

¹⁴² Hranice pro určení velikosti podniku tvoří kritéria z hlediska počtu zaměstnanců 250 a roční obrát 50 miliónů Kč.

¹⁴³ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1076.

¹⁴⁴ HRSTKOVÁ, Julie. Nebankovní půjčky: Čím méně dokladů, tím dražší úvěr [online]. ekonom.ihned.cz, 6. 12. 2006 [cit. 22. 2. 2014]. Dostupné na < <http://ekonom.ihned.cz/c1-19887800-penize-bez-banky>>

¹⁴⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004

¹⁴⁶ Zajišťovací převod práva dle ustanovení § 2040 an. zákona č. 89/2012 Sb.

¹⁴⁷ Důvody pro neplatnost uvedeny v ustanovení § 580 a § 588 zákona č. 89/2012 Sb.

8. Výkon zástavního práva podle uzavřených smluv před účinností zákona 89/2012 Sb.

Zásadním problémem při každé rekodifikaci nebo rozsáhlejší novele je otázka, podle jakého zákona se budou řídit účastníci právních vztahů, kteří uzavřeli smlouvy podle staré úpravy. Následky takto uzavřených smluv se projeví až při účinnosti nového zákona. Od roku 1989 známe případy, kdy se podstatně změnila právní úprava i v zástavním právu¹⁴⁸ a Nejvyšší soud České republiky vyřešil situaci ve svém usnesení¹⁴⁹ tím, že zástavní právo rozdělil na dvě stádia. Prvním stádiem byla otázka vzniku, druhým stádiem byla otázka splatnosti pohledávky, a tedy věřitelovo právo na uspokojení se ze zástavního práva. V případě, že věřitelovo právo nastalo po novele, řídil se výkon zástavního práva takto novelizovanou právní úpravou.¹⁵⁰ K napsání této kapitoly mě podnítl článek publikovaný na www.epravo.cz¹⁵¹, který přesně rozebírá výše zmíněný postup a přiklání se k názoru, že by se i při rekodifikaci mělo postupovat stále stejně a nadále realizaci výkonu zástavního práva dělit podle jednotlivých fází splatností.

S účinností nové právní úpravy zákona č. 89/2012 dal zákonodárce najevo, že práva vzniklá před účinností tohoto zákona se budou řídit podle úpravy, v době jejich vzniku. V ustanoveních přechodných a závěrečných konkrétně v ustanovení § 3028 zákona č. 89/2012 Sb. je obsaženo, že tímto zákonem se řídí práva a povinnosti ode dne nabytí jeho účinnosti. Odstavec druhý stanovuje pravidlo, podle kterého se právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných, a to jejich vznik a taktéž práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů, není-li stanoveno jinak. Zákonodárce upřesnil a dále rozvinul pravidla, která jsou spjata se zástavním právem v ustanovení

¹⁴⁸ Změna provedena zákonem č. 165/1998 Sb. účinné od 1.9.1998

¹⁴⁹ *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2525/99, uveřejněné pod č. 34/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz*

¹⁵⁰ Zástavní věřitel je ve smyslu ustanovení § 151f obč. zák. oprávněn navrhnout u soudu prodej zástavy a soud ve smyslu ustanovení § 274 písm. a) a § 372 o.s.ř. rozhodne o prodeji zástavy rovněž tehdy, vzniklo-li právo zástavního věřitele na uspokojení jeho pohledávky ze zástavy v době od 1. 9. 1998, i když zástavní právo zajišťující jeho pohledávku vzniklo již v době do 31. 8. 1998. V případě, že právo (nárok) na uspokojení zástavního věřitele ze zástavy vzniklo do 31. 8. 1998, spravuje se toto právo (nárok) zástavního věřitele i v době od 1. 9. 1998 právní úpravou účinnou do 31. 8. 1998. Citováno z: *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2525/99, uveřejněné pod č. 34/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na www.nsoud.cz.*

¹⁵¹ ŠUBERTOŤOVÁ, Karolína. Výkon stávajících zástavních práv podle nového občanského zákoníku[online]. [epravo.cz](http://www.epravo.cz), 22. 1. 2014 [cit. 15. 2. 2014]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/vykon-stavajicich-zastavnich-prav-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-93327.html>>

§ 3073 zákona č. 89/2012 Sb. Toto obecné pravidlo platí obecně pro zajištění závazků. Vzniklo-li zajištění závazků přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona i v případě, že byla zřízena jako práva věcná, se posuzují až do svého zániku podle dosavadních právních předpisů. Podstatné je slovo do zániku, protože mezi zánik zařadíme mimo jiné výkon zástavního práva. Kdyby bylo toto ustanovení formulováno bez slova zánik, ale pouze by formulace byla omezena na práva a povinnosti bylo by možné uvažovat o využití stejného principu dělby zástavní práva, jak to v minulosti potvrdila celá řada rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky.¹⁵²

Nový občanský zákoník z obecného pravidla intertemporality obsahuje určité výjimky. První výjimka, kterou stanovuje ustanovení § 3073 zákona č. 89/2012 Sb. věty druhé představuje možnost ujednání stran, že se práva a povinnosti ze zástavního práva budou řídit touto novou právní úpravou ode dne nabytí jeho účinnosti. Jedná se o tzv. opt-in, tedy že se strany smlouvy plně podřizují nové právní úpravě. Richter v komentáři k občanskému zákoníku uvádí, že toto řešení se dá doporučit pouze velice odvážným lidem¹⁵³. Vezmeme-li v úvahu nové možnosti zřízení zástavního práva, například ujednání o propadné zástavě nebo o ponechání si zastavené věci¹⁵⁴, které přináší pro věřitele mnohem jednodušší cestu uspokojení své pohledávky a pro dlužníka znamená toto zjednodušení realizace výkonu zástavního práva, že částka, kterou od věřitele získal, může být nově například navýšena, dokážu si představit, že změny v zástavním právu, hlavně díky tomuto ekonomickému aspektu, budou realizovány.

Druhá možnost, která sice přímo nesouvisí s výkonem zástavního práva, ale její důsledky se mohou výkonu zástavního práva dotýkat, „*Ustanovení § 3068 chrání před neočekávaným zásahem do pořadí případné juniorní věřitele, zajištěné na též zástavě v dalším pořadí.*“¹⁵⁵ vyplývá z ustanovení § 3068 zákona č. 89/2012 Sb.

¹⁵² usnesení ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 21 Cdo 3173/2005

¹⁵³ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 s. 1200.

¹⁵⁴ Srovnej s ustanovením § 1315 odst. 2 písmeno b věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat.

¹⁵⁵ Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 s. 1200.

Podle tohoto ustanovení lze za splnění zákonem předepsaných podmínek¹⁵⁶ vztáhnout na zástavní práva podle úpravy platné do 31. 12. 2013 úpravu obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb.¹⁵⁷

Třetí výjimku z intertemporalních ustanovení uvádí T. Richter situaci, která souvisí s projevem zásady *Superficies solo cedit*, tedy sloučení vlastnictví pozemků s vlastnictvím ke stavbám na nich zřízených.¹⁵⁸ Tato výjimka ovšem nemá zásadní význam pro výkon zástavního práva ale spíše pro zástavní právo samotné, protože určuje, co se stává součástí zástavního práva. Výkon zástavního práva, byla-li smlouva uzavřena před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. se stále bude řídit dosavadní úpravou, proto se jí podrobněji v této práci věnovat nebudu.

¹⁵⁶ Ustanovení § 3068 stanovuje podmínky, za kterých je možno smlouvu uzavřenou podle dosavadní právní úpravy posuzovat podle nové právní úpravy a to následující, vzniklo-li zástavní právo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona může vlastník uplatnit právo z uvolnění zástavního práva v případě, že zapsaný věřitel přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona za uvolněním zástavním právem v dalším pořadí s uvolněním zástavního práva souhlasí.

¹⁵⁷ RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - základní otázky a obecná ustanovení. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 7-8

¹⁵⁸ Tamtéž.

9. Komparace s německou právní úpravou

V německé právní úpravě je kladen důraz na exekuční titul. Německá právní úprava rozlišuje zástavní právo pro věci movité a věci nemovité. Bez exekučního titulu nelze u nemovitých věcí vůbec realizovat výkon zástavního práva. Ustanovení § 1147 německého občanského zákoníku jasně stanovuje, že v případě uspokojení věřitele z pozemku a předmětů, na které se vztahuje hypotéka, realizaci zástavního práva formou nucené exekuce. Ustanovení § 1149 téhož zákona stanovuje, že před splatností pohledávky zajištěné zástavním právem nesmí se vlastník pozemků dohodnout s věřitelem na jiném způsobu realizace než nuceným výkonem rozhodnutí. Pro zástavní právo k věcem movitým platí, že lze sjednat dohodu, ve které se dlužník s věřitelem dohodnou na způsobu realizace. V případě splatnosti pohledávky se může zástavní dlužník a zástavní věřitel dohodnout na jiném způsobu realizace. V případě, že se nedohodnou, je jediným způsobem jak realizovat výkon zástavního práva pouze exekuční řízení nucenou dražbou (Zwangsversteigerung) nebo nucenou správou (Zwangsverwaltung).¹⁵⁹ Je tedy patrné, již z tohoto krátkého nástinu, že německá právní úprava je daleko formálnější a v mnohém se více podobala právní úpravě podle zákona 40/1964 Sb. Na rozdíl od nové občanskoprávní úpravy v českém právním řádu, která je mnohem volnějši. Ta klade důraz především na realizaci dle dohody mezi zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem, kterou uzavřeli před splatností pohledávky (až na některé výjimky) a nerozlišuje mezi věcmi movitými a nemovitými.

¹⁵⁹ PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s 177.

10. Závěr

Motto: „věci poskytují větší garanci, než osoba dlužníka“

Aby se výše uvedená skutečnost naplnila, musí mít věřitel dostatečně kvalitní právní úpravu k realizaci svého zajištění. V České republice ale byla právní úprava do konce roku 2013 v mnoha ohledech nedostatečná, právní úprava zástavního práva byla rozmělněná a doplněna celou řadou judikatury nejvyšších soudů České republiky. Tento stav se se značně změnil od 1. 1. 2014.

Na základě poznatků uvedených v této práci mohu konstatovat, že přijetí nové úpravy podle zákona č. 89/2012 Sb., která zavedla zcela nový systém do realizace výkonu zástavního práva, sjednotila doposud roztržitou právní úpravu¹⁶⁰ a stanovila jasné mantinely pro realizaci výkonu zástavního práva, je krokem ryze pozitivním.

Nová právní úprava zavedla realizaci výkonu zástavního práva tzv. svépomocí. V dnešní době je tento způsob daleko přijatelnější, protože neexistuje důvod, proč by zákonná úprava měla omezovat strany zástavní smlouvy tak, aby se nemohly dohodnout na způsobu realizace. Pro obě strany může být takový způsob nebezpečný, ale zároveň je to institut, který dovoluje více využít vlastní uvážení kolik finančních prostředků půjčit nebo si půjčit a s jakým rizikem. Otázka zneužití tohoto institutu bude záležet pouze na subjektech, jakým způsobem k tomuto druhu zajištění přistoupí a na jejich opatrnosti. Je jistým odrazem smluvní volnosti celého nového občanského zákoníku. Je zřejmé, že to, co doposud v občanskoprávní úpravě v českém právním řádu chybělo, bylo od 1. 1. 2014 doplněno.

Při soukromoprávní realizaci výkonu zástavního práva, která platí podle dnešní právní úpravy obsažené v občanském zákoníku, jsou vyžadovány jasné povinnosti pro dlužníka i pro věřitele. Na základě poznatků uvedených v této práci mohu říci, že pravidla při realizaci zástavního práva jsou stanovena optimálně k ochraně obou stran i třetích subjektů.

¹⁶⁰ Poznámka autora výjimku tvoří zákon o zvláštních řízeních soudních a zákon o veřejných dražbách.

Problematika výkonu zástavního práva při více věřitelích, kterou jsem v práci popsal, dostala jasná pravidla a posílila ochranu zástavních věřitelů ne před samotným dlužníkem, ale hlavně před ostatními zástavními věřiteli.

Přípustnost načasování propadné zástavy budou muset rozhodnout až nejvyšší soudy České republiky. Již před účinností zákona č. 89/2012 Sb. vyšla najevo celá řada rozdílných názorů. I při srovnání se slovenskou právní úpravou není zcela jasné, jakým způsobem bude možné realizovat výkon zástavního práva převodem zástavy na zástavního věřitele, respektive ujednání a načasování takové dohody.

Oproti dosavadní úpravě, která umožňovala pouze dva způsoby realizace výkonu zástavního práva, je podle dnes platné právní úpravy daleko více možností. Je obtížné posoudit, který způsob bude nejlepší či nejvhodnější. Vždy bude záležet na subjektech zástavního práva, na jejich postavení (zda se jedná o jednotlivce, podnikatele, či banky ve své úvěrové nebo jiné činnosti) a konkrétní situaci, který způsob je v daný moment nejvhodnější. Možnost vybrat si způsob realizace výkonu zástavního práva podle svých kritérií je zcela pozitivním jevem.

S ohledem na slovenskou a německou právní úpravu a na skutečnost, že se právní úprava vrací k historicky ověřeným možnostem obsaženým v Obecném zákoníku občanském, je zřejmé, že se naše občanskoprávní úprava zařadila mezi moderní úpravy okolních států. Dokonce dovoluje svévolnější realizaci výkonu zástavního práva než německá právní úprava.

Nová právní úprava přináší do zajištění závazků zástavním právem velice pozitivní prvky a dle mého názoru nedostatečnou právní úpravu nahrazuje účinný zákon a pro subjekty výhodný systém celého zástavního práva. Míra smluvní volnosti v nové právní úpravě zřejmě přinese jistá rizika a s nimi vyvstanou další problematické otázky. Každý jedinec je od přírody vybaven určitým pudem sebezáchovy. V 21. století je to hlavně, dle mého názoru, pud finanční sebezáchovy. Z toho vyplývá, že snahou věřitele bude dostatečně se uspokojit relativně v zákonem stanovených mezích a snahou dlužníka naopak získat zpět ze svého zastaveného majetku určité finanční prostředky.

Jsem přesvědčený, že funkčnost celého systému prověří čas a praxe. Je pravděpodobné, že vyvstane celá řada problémů a sporných otázek. Na ty přinesou odpověď až nejvyšší soudy České republiky.

Literatura

Knižní Díla

PELECH, Josef. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 192 s.

VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152-§ 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. 192 s.

KINCL, Jaromír a kol. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995. 386 s.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 459 s.

MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. Praha: C.H.Beck, 2010. 296 s.

VOJČÍK, Peter. *Občiansky zákonník: stručný komentár*. Bratislava: Iura Edition, 2009. 1234 s.

Fekete, Imrich. *Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel (§ 1 – § 459)*. Bratislava Eurokódex, 2011. 2 589 s.

BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2013. 375 s.

ROZEHNAL, Aleš. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. Praha: G plus G, 1997. 132 s.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, SVEJKOVSKÁ, Jana. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2012, 198 s.

TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2013. 198 s.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. 1120 s.

Spáčil, Jan a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1.* Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 s.

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

FIALA, Josef a kol. *MERITUM Občanské právo.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2012. 1000 s.

Články:

RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9

RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - základní otázky a obecná ustanovení. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 7-8

TÉGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). *Právní rozhledy*, 2012, č. 12, s. 457.

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

MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 253.

Právní předpisy:

aktuální znění: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

aktuální znění: zákon č. 292/2013 Sb., zákon o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

aktuální znění: zákon č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

aktuální znění: předpis č. 40/1964 Zb., občiansky zákoník, ve znění pozdějších předpisů

historická verze: zákon č. 946/1811 řz., všeobecný zákoník občanský, ve znění předpisů ke dni 1. 1. 1925.

historická verze: zákon č. 79/1896 řz., zákon o řízení exekucím a zajišťovacím, ve znění platném k 9. 5. 1945

historická verze: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 202/2012 Sb.

historická verze: zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění zákona č. 503/2012 Sb.

historická verze: zákon č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění zákona č. 404/2012 Sb.

Judikatura:

usnesení ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 21 Cdo 3173/2005

rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004

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

rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2004, sp. zn. 21 Cdo 1556/2004

rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2006, sp.zn. 30 Cdo 1480/2006

Internetové stránky:

- 1) ŠUBERTOVÁ, Karolína. Výkon stávajících zástavních práv podle nového občanského zákoníku[online]. epravo.cz, 22. 1. 2014 [cit. 15. 2. 2014]. Dostupné na < <http://www.epravo.cz/top/clanky/vykon-stavajicich-zastavnich-prav-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-93327.html>>
- 2) BEZOUŠKA, Petr. Jak zpeněžit zástav [online]. iHned.cz, 9. 4. 2013 [cit. 1. 3. 2014]. Dostupné na <<http://zpravy.ihned.cz/obcansky-zakonik/c1-58675340-jak-zpenezit-zastavu>>
- 3) BUŘÍNSKÁ, Barbora. Doba splatnosti hypotéky: delší, či kratší? Naplánujte ji s rozmyslem [online]. idnes.cz, 7. 9. 2012 [cit. 23. 3. 2014]. Dostupné na <http://finance.idnes.cz/jak-dlouhou-splatnost-hypoteky-zvolit-d9u-/uver.aspx?c=A120905_135041_uver_bab>

- 4) HRSTKOVÁ, Julie. Nebankovní půjčky: Čím méně dokladů, tím dražší úvěr [online]. ekonom.ihned.cz, 6. 12. 2006 [cit. 22. 2. 2014]. Dostupné na <<http://ekonom.ihned.cz/c1-19887800-penize-bez-banky>>

Ostatní

- 1) *České realitky chtějí za podprůměrné služby vysoké provize* [online]. lidovky.cz, 19. 10. 2009 [cit. 20. 3. 2014]. Dostupné na <http://byznys.lidovky.cz/ceske-realitky-chteji-za-podprumerne-sluzby-vysoke-provize-prc-/moje-penize.aspx?c=A091019_172901_moje-penize_abc>
- 2) *Zvláštní podmínky a oprávnění k provádění dražební činnosti* [online]. mmr.cz, 02. 12. 2009 [cit. 10. 3. 2014]. Dostupné na <<http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Verejne-drazby/Sloupek-pro-drazebniky/Pro-nove-zajemce-o-drazebni-cinnost/Zvlastni-podminky-a-opravneni-k-provadeni-drazebni>>
- 3) *Hypoteční úvěry (2002 – 2013)* [online]. mmr.cz, 27. 1. 2014 [cit. 23. 3. 2014]. Dostupné na <[https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008))>
- 4) *Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo údaje o počtu a objemu hypotečních úvěrů v roce 2013* [online] 28. 01. 2014 [cit. 23. 3. 2014]. Dostupné na <[https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008))>

Abstrakt/Summary

Abstrakt:

Výkon zástavního práva podle zákona č. 89/2012 Sb. je dnes vysoce aktuálním tématem, protože výkon zástavního práva prošel patrně největší změnou za posledních 25 let. Táto práce vymezuje možnosti realizace výkonu zástavního práva, nabízí pohled na různé způsoby výkonu zástavního práva a upozorňuje na dílčí problémy, které mohou při výkonu zástavního práva nastat.

Úvod obsahuje cíl práce a hlavní výzkumné otázky. V další části se věnují historickému vývoji zástavního práva hlavně s ohledem na jeho výkon a to od římského práva až po úpravu obsaženou v zákoně č. 40/1964 Sb. Třetí kapitola se věnuje samostatnému výkonu zástavního práva a nově zavedeným způsobům realizace výkonu zástavního práva a specifickým druhům realizace zástavního práva. Poskytuje celkové vymezení úpravy za pomoci analýzy právních předpisů, literatury a to jak české tak slovenské. Na toto navazují v dalších kapitolách otázky spojené s právy a povinnostmi při výkonu zástavního práva, možnosti obrany a ochrany zástavního dlužníka a třetích stran. Část práce se věnuje institutu tzv. propadné zástavy, zkoumá, zda je tento institut dnes legální a poukazuje na názorové střety v akademické sféře. Dále se věnují komparaci s německou právní úpravou a je zcela bez jakýchkoliv pochybností, že se naše občansko právní úprava zařadila mezi moderní úpravy okolních států. Závěr práce podává stručné odpovědi na otázky stanovené v úvodu.

Summary:

The lien execution in act no. 89/2012 col. Is a very actual topic. In the last 25 years it have undergone a several significant changes. This thesis states the option the realization of the lien of execution. It brings the view on realization of the right of lien and alerts on particular problems that might occur when the lien of execution is realized. In the introduction the reader can get a view of all the reasearch tasks listed. It also reflects the historical view on the topic from the roman law perspective coming into the past civil code of Czech Republic. The third chapter consits of the lien of execution problematics by itself. It brings the complex summary of legal regulation with aid got from the analysis of the legal acts and literature – both czech and slovak. In further chapeters the questions and answers from rights and duties and the legal

options involved are described. The thesis involves the forfeited lien that is nowadays deeply researched while it came to the legality in the new civil code act. The academic views on this topic are also listed. The ninth chapter is comparing with the german legal regulations. On the comparison basis it seems that the new czech legal regulations go the point where they have significant value on the legal research and education. The ending of the thesis briefly answers all of the introductory research questions.

Klíčová slova/Key words

Klíčová slova: zástavní právo, realizace, výkon, zástava, pluralita

Key words: lien, prosecution, realization, pledge, plurality