

Právnická fakulta Univerzity Palackého v Olomouci  
Katedra práva občanského a pracovního

## **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Zástavní právo k nemovitostem  
v současné právní úpravě**

Ing. Gardiančík Tomáš

Listopad 2009

**Čestné prohlášení:**

*Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma:*

*Zástavní právo k nemovitostem v současné právní úpravě*

*vypracoval sám a uvedl jsem všechny použité prameny.*

V Ostravě dne.....

---

podpis autora

*Poděkování*

*Rád bych na tomto místě poděkoval vedoucímu diplomové práce paní JUDr. Ing. Zuzaně Kodrikové, Ph.D. za odborné vedení, rady a připomínky poskytnuté při vypracovávání této diplomové práce.*

**Vysoká škola:** Univerzita Palackého v Olomouci

**Fakulta:** právnická

**Katedra:** práva občanského a pracovního

**Školní rok:** 2006/2007

## Zadání diplomové práce

**Pro:** Ing. Tomáš Gardiančík

**Obor:** Občanské právo hmotné

**Název tématu:** Zástavní právo k nemovitostem v současné právní úpravě

**Název tématu v anglickém jazyce:** Lien of real estate in contemporary regulation

### Zásady pro vypracování:

Diplomant bude vycházet z historického vývoje zástavního práva na území ČR a bude se zabývat příčinami současného stavu. Stručně pojedná o pojmu závazkového právního vztahu a zásadách zástavního práva.

Samostatná část práce bude věnována předmětu zástavního práva se zřetelem na zástavu nemovitostí. Diplomant se bude věnovat rovněž související problematice evidence zástavního práva v katastru nemovitostí.

Diplomat musí osvědčit orientaci v právním terénu a na příkladech z praxe rozvést klady a zápory současné právní úpravy zástavního práva k nemovitostem. Závěr práce pak bude věnován právní úpravě de lege ferenda.

Pokud bude diplomant mít možnost získat prameny literatury cizojazyčné, bylo by vhodné uvést i srovnání s úpravou zástavního práva v jiných státech.

**Rozsah diplomové práce:** 50 stran strojopisu textu dle ČSN. Práce se odevzdává 2x v pevné vazbě, její součástí je i čestné prohlášení studenta, že práci vypracoval sám a uvedl v seznamu veškerou použitou literaturu.

**Seznam odborné literatury:**

Knappová, M. a kol.: Občanské právo hmotné, Aspi, Praha 2002

odborné časopisy (Právník, Ad notam, Veřejná správa, Právní rozhledy apod.)

současná judikatura

internet

**Vedoucí diplomové práce:** JUDr. Ing. Zuzana Kodriková, Ph.D.

**Oponent:** JUDr. František Pěcha, Rožnov p. R.

**Datum zadání diplomové práce:** červen 2006

**Datum odevzdání diplomové práce:** únor 2007

.....  
Prof. JUDr. Ivo Telec, CSC.  
vedoucí katedry

.....  
JUDr. Mag. iur. Michal Malacka, Ph.D.  
děkan PF UP

## Obsah

<b>Úvod</b> .....	
<b>1. Zástavní právo jako institut práva</b> .....	
1.1. Zástavní právo z pohledu právní teorie.....	
1.2. Funkce zástavního práva.....	
<b>2. Historický vývoj zástavního práva a některé významné legislativní úpravy</b> .....	
<b>3. Zástavní právo v současné legislativní úpravě ČR</b> .....	
3.1. Prameny právní úpravy zástavního práva.....	
3.2. Subjekty zástavního práva.....	
3.2.1. Změna subjektů zástavního práva.....	
3.3. Předmět zástavního práva.....	
3.4. Zajišťovaná pohledávka.....	
3.5. Základní zásady zástavního práva.....	
3.6. Druhy zástavního práva.....	
<b>4. Zástavní právo k nemovitostem v současné legislativní úpravě ČR ....</b>	
4.1. Způsoby vzniku zástavního práva k nemovitostem.....	
4.1.1. Smluvní zástavní právo.....	
4.1.2. Zástavní právo na základě schválené dědické dohody soudem.....	
4.1.3. Zákonné zástavní právo a zástavní právo na základě soudního nebo správního rozhodnutí .....	
4.1.3.1. Soudcovské zástavní právo.....	
4.2. Obsah zástavního práva k nemovitostem.....	
4.3. Rozsah zástavního práva k nemovitostem.....	
4.4. Vespolečné zástavní právo k nemovitostem.....	
4.5. Realizace zástavního práva k nemovitostem.....	

4.5.1. Soudní realizace zástavního práva.....	
4.5.1.1. Realizace zástavního práva soudními exekutory.....	
4.5.1.2. Realizace zástavního práva v rámci konkursu.....	
4.5.2. Mimosoudní realizace zástavního práva.....	
4.6. Zánik zástavního práva k nemovitostem.....	
4.7. Promlčení zástavního práva.....	
4.8. Podzástavní právo.....	

## **5. Úloha katastru nemovitostí u zástavního práva k nemovitostem**

5.1. Vklad zástavního práva.....	
5.2. Záznam zástavního práva.....	
5.3. Poznámka v souvislosti se zástavním právem.....	

## **6. Problémy související se současnou právní úpravou zástavního práva k nemovitostem a hledání jejich řešení.....**

6.1. Zhodnocení současné právní úpravy zástavního práva k nemovitostem České republiky.....	
6.2. Nastínění možného vývoje zástavního práva k nemovitostem v právním řádu České republiky.....	

## **7. Závěr.....**

## **Použité zdroje.....**

## Úvod

V každém demokratickém státě na celém světě dochází k ekonomickým aktivitám jak podnikatelů, tak i subjektů v občanskoprávních vztazích, a to v rozsahu přímoúměrném ekonomické vyspělosti daného státu. Tyto ekonomické aktivity se realizují buď v rámci místního, nebo mezinárodního právního řádu a jsou tudíž na vymahatelnosti tohoto právního řádu přímo závislé. Uvědomělé subjekty těchto ekonomických aktivit nespolehají pouze na vymahatelnost práva jako takového, ale snaží si své práva z těchto ekonomických aktivit zajistit i způsobem, který je pro ně nejvýhodnější a který jim právní řád dovolí. Právní prostředky, které jsou svým účelem zaměřeny výlučně na zajištění pohledávek vycházejících z právních vztahů, jsou zajišťovací prostředky neboli zajišťovací instrumenty. Zástavní právo je jedním z mnoha těchto zajišťovacích prostředků, kterými je možné zajistit plnění určité pohledávky a zaujímá jednu z nezastupitelných rolí. Zástavní právo totiž pro svůj vztah k určitému předmětu, který je věřiteli znám nebo je věřitelem zjistitelný v okamžiku kdy plnění pohledávky se jeví jako nejisté, dává samotné pohledávce větší možnost jejího uspokojení a tedy i její větší hodnotu navenek. Zástavní právo k nemovitostem je v praxi využíváno o to více proto, že tímto předmětem je nemovitost, jejíž hodnota není většinou zanedbatelná, krátkodobě nekolísá, pravděpodobnost jejího zničení je menší než u věci movité a konečně sama o sobě bývá častým prostředkem investic. Nemovitosti mají historicky obecně pozitivní trend růstu hodnoty, dochází u nich pravidelně k jejich obnově, což vede k jejímu dalšímu zhodnocování. To vše je důsledkem toho, že se v současné době můžeme setkat v oblasti peněžnictví s nejnižšími úroky u půjček a úvěrů, a to právě u těch, které jsou zajištěny zástavními právy k nemovitostem, protože riziko investorů z nenávratnosti těchto finančních produktů je vlivem zajištění zástavním právem k nemovitostem minimální.

V českém právním řádu zaznamenala v historii úprava zástavního práva řadu změn. V poslední době nejvýraznější změnou úpravy zástavního práva stejně jako celého právního řádu byla změna po roce 1989. Před tímto rokem právní úprava zástavního práva byla charakteristická pro centrálně řízenou ekonomiku a s právní úpravou jiných demokratických států měla hodně málo společného, přesto se zástavními právy z této doby se stále setkáváme.

V této diplomové práci jsem se zaměřil na současnou právní úpravu zástavního práva k nemovitostem v České republice. Nastínil jsem historický vývoj tohoto právního institutu v jeho podstatných rysech a jednotlivé zásadní změny a jejich příčiny se pokusil rozvést



hlouběji. Zaměřil jsem se také na zařazení tohoto právního institutu v současné právní úpravě. Zástavní právo jako jeden z mnoha zajišťovacích institutů srovnávám s jinými zajišťovacími instituty, uvádím jeho výhody a nevýhody a popisuji jeho nezastupitelnou roli. Snažím se nastínit zásady, na kterých je tento institut založen. Nezapomněl jsem ani na možnou kombinaci tohoto institutu s jinou formou zajištění závazku. Rozepisuji stěžejní rozdíly a odlišnou právní úpravu zástavního práva k nemovitostem, k movitým věcem a k jiným právům. Objasňuji institut a funkci soudcovského zástavního práva a práva podzástavního. V souvislosti s evidencí zástavního práva k nemovitostem se zaměřuji také na katastr nemovitostí a jednotlivá související řízení. Závěrem pak kritickým pohledem zhodnocuji současnou právní úpravu s možností provedení změn či doplnění de lege ferenda. Popisuji nejčastější praktické problémy související s právní úpravou zástavního práva k nemovitostem a možnost jejich řešení. Porovnám právní úpravu zástavního práva k nemovitostem s jinými zahraničními právními úpravami a nastiňuji případnou tendenci jejího vývoje.

## **1. Zástavní právo jako institut práva**

Zástavní právo je zajišťovacím institutem práva. Zajišťovacím institutem se rozumí právní instrument sloužící k posílení hospodářského, hmotně právního či procesně právního postavení věřitele, které věřiteli zvyšuje jistotu, že povinnost dlužníka bude splněna a právo věřitele bude uspokojeno v jeho požadovaném rozsahu. Tohoto cíle je dosahováno přistoupením vedlejšího (zajišťujícího, akcesorického) právního vztahu k právnímu vztahu hlavnímu (zalištovanému). Subjekty hlavního a vedlejšího právního vztahu se nemusí shodovat.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 129 a násl. V praxi se např. také často setkávám s tím, že zástavcem je jen některý z dlužníků.

## 1.1. Zástavní právo z pohledu právní teorie

Zástavní právo je zajištěním věcným. Věcným zajištěním se rozumí to, že věřitel získává právo k věci dlužníka nebo třetí osoby, na rozdíl od osobního zajištění kde osoba dlužníka nebo třetí osoby odpovídá za závazek celým svým majetkem. Není samozřejmě vyloučené, aby zajištění ve prospěch věřitele bylo sjednáno jak ve věcné tak i v osobní rovině, což je obvykle i pravidlem.<sup>2</sup>

Zástavní právo je věcným právem a tudíž sdílí osud této věci. Věřiteli vzniká na základě zástavního práva právo nad věcí. Právní teorie však ne vždy byla v této věci jednotná a někteří teoretici přisuzovali zástavnímu právu povahu práva závazkového-obligačního. Zdůvodňovali to tím, že věřitel nezískává právní panství nad věcí, ale nad právem k věci. Třetím přístupem právních teoretiků bylo vyslovení názoru, že zástavní právo je odvozené od práva zástavce k předmětu zástavního práva a tudíž zástavní právo nese stejný charakter (věcný, obligační) jako původní právo zástavce<sup>3</sup>. Správný je třeba považovat názor, že zástavní právo je právem ryze věcným. Váže-li se zástavní právo k věci je svou povahou právem absolutním, což znamená, že působí i proti třetím osobám (erga omnes). Zatímco obligační právo je právem relativním a tím zavazuje jen osoby, které tento právní vztah založili (působí inter partes). Jestliže by bylo zástavní právo právem obligačním, nemohli by na základě takového zástavního práva vznikat práva a povinnosti třetím osobám a tudíž by zástavní právo postrádalo svůj základní smysl a funkci. Na tomto místě je třeba zmínit rozhodnutí nejvyššího soudu, podle kterého *„Smlouvy v oblasti soukromého práva působí zásadně jen mezi stranami těchto smluv. Třetí osoby mohou nabývat práva a zejména povinnosti z těchto smluv pouze na základě výslovného ustanovení zákona. Práva věcná k věcem cizím vzniklá na základě smlouvy však jsou účinná vůči všem dalším vlastníkům věci, na které se upírají; musí být tedy v zákoně výslovně upravena a jejich věcně právní povahu nelze konstituovat na základě poměrně složitěho výkladu nebo ji dovozovat jen z povahy věci. Ani zástavní právo tedy není věcným právem k věci cizí, nevyplývá-li to ze zákona“*<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 130. Kombinace zajištění pohledávky zástavním právem, ručením nebo směnčným ručením se v praxi často využívá. V minulosti jsem se dokonce setkával také s kombinací více věcných zajištění k téže, a to jak zajištění zástavním právem, tak i zajišťovacím převodem práva.

<sup>3</sup> Krčmář, J. Právo občanské, díl II., Práva věcná, Praha 1946, str. 282 a násl. O zvláštním charakteru zástavních práv jejichž předmětem není věc, pojednávám dále.

<sup>4</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 1995, Odon 14/95/Fa, Právní rozhledy 96 č. 2, str. 62. S názorem, že okruh věcných práv musí být vymezen zákonným taxativním výčtem, musím souhlasit, a to zejména z důvodu zachování principu právní jistoty.

Charakter práva zástavního jako práva věcného odpovídá i svým zařazením mezi práva věcná v rámci občanského zákoníku.

Charakter práva zástavního jako práva věcného však neodpovídá právu věcnému svým pojetím<sup>5</sup>. Věcmi totiž nejsou byty, nebytové prostory, pohledávka ani jiná majetková hodnota.

Zástavní právo je tedy věcné právo, jen váže-li se k věcem v právním pojetí, tzn. v omezeném počtu případů. Váže-li se zástavní právo k právu či jiné majetkové hodnotě je svou povahou právem absolutním *sui generis*<sup>6</sup>. Charakter zástavního práva jako práva absolutního i v případě že předmětem zástavy je pohledávka lze dovodit ze samostatného začlenění tohoto institutu v rámci legislativně technického systému občanského zákoníku.

Toto absolutní právo přechází na smluvního nabyvatele předmětu zástavního práva a na dědice předmětu zástavního práva dle § 470 odst. 1 Obč. Z. To neplatí, došlo-li k smluvnímu převodu předmětu zástavního práva se správcem konkurzní podstaty, který zpeněžil konkurzní podstatu nebo její část mimo dražbu. V ostatních případech změny vlastnického práva k předmětu zástavního práva zástavní právo vůči nabyvateli nepůsobí a zaniká.

Smluvní zástavní právo v anglické a americké právní úpravě se projevuje ve dvou charakterech. Zástavní právo působí jako právo obligační ve vztazích mezi oběma smluvními stranami již okamžikem uzavření smlouvy (Attachment), navenek vůči třetím osobám působí zástavní právo jako právo absolutní až po splnění dalších zákonných požadavků (Perfektion), které zabezpečují publikaci zástavního práva<sup>7</sup>.

Co se týče rozsahu práv, které přecházejí na osobu, v jejíž prospěch se zástavní právo zřizuje, tedy na zástavního věřitele, nepřechází všechna práva vlastníka věci, ale jen *ius disponendi* – oprávnění s věcí nakládat. V některých případech zástavy věci movité přechází též právo *ius possidendi*-oprávnění věc držet.

Oprávnění zástavního věřitele má do doby splatnosti pohledávky latentní povahu- je nerealizovatelné, ale nemůžeme říci, že je neúplné. Proto přechází i na nového nabyvatele.

---

<sup>5</sup> Eliáš, K., Několik poznámek k zástavnímu právu, Právní praxe v podnikání 7,8/1995, str. 6 a násl.

<sup>6</sup> Právní praxe č. 5,6/1996, Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 311. Na byty a nebytové prostory, vzhledem k tomu že se na ně subsidiárně aplikuje právo k nemovitostem, by podle mne tento přístup neměl být až tak vyhraněný a tudíž by zástavní právo k nim mělo být považováno za právo věcné.

<sup>7</sup> Clark, L. S., Kinder, P.D., Law and business, The Regulatory Environment 3. vydání M.C. Graw-Hill, Inc. 1991, str. 827 a násl., Tribel, V., S. Hodgson S., Kallenter, W., Müller, G., *Englisches Handels und Wirtschaftsrecht* 2. vydání, Verlag Recht und Wirtschafts GmbH, Heidelberg, 1995, str. 135 a násl.

Vzhledem k tomu že zástavní právo není právo, které by umožňovalo trvalý či opětovný výkon (§ 129 odst. 2 ObčZ.) nelze zástavní právo platně vydržet.

## 1.2. Funkce zástavního práva

Zástavní právo plní několik funkcí, které působí vedle sebe a navzájem se doplňují. Jednou z těchto funkcí je funkce uhrazovací, která zabezpečuje věřiteli, že pokud jeho pohledávka nebude dlužníkem splněna řádně a včas, bude mít možnost uspokojit svou pohledávku realizací zástavního práva, tzn. uspokojením z výtěžku prodeje předmětu zástavního práva<sup>8</sup>, nebo tak jak to umožňovala dřívější či zahraniční právní úprava, vnučenou správou k předmětu zástavního práva.

Další funkcí zástavního práva je funkce zajišťovací, která dává věřiteli v okamžiku vzniku zástavního práva jistotu uhrazení pohledávky, ať již dobrovolně či nuceně, a to oddělením majetku dlužníka nebo třetí osoby ve prospěch věřitele, čímž si do budoucna zástavní věřitel vyhradí přednostní právo před jinými věřiteli na uspokojení své pohledávky právě z oddělené části majetku.

R NS 18.3 1852 č. 1468, GZ 1856, č. 119:

*„určitá část dlužníkovy majetku tak vyloučí a zajištění určitého věřitele věnuje, že nemůže být věřiteli pozdějšími dlužníkovými opatřeními nebo vedením exekucí jiných věřitelů zabráněno vykonati právo jemu propůjčené“<sup>9</sup>*

Třetí avšak ne méně důležitou funkcí zástavního práva je funkce motivační, jejíž podstatou je vytvářející se tlak na dlužníka na řádné a včasné plnění pod případnou potenciální hrozbou prodeje části jeho majetku či majetku třetí osoby.<sup>10</sup> V případě poskytnutí předmětu zástavy třetí osobou se často zvyšuje tento tlak na řádné a včasné plnění dlužníka i ze strany této třetí osoby.

Podle mne velice důležitou funkcí zástavního práva je funkce preventivní. Dlužník totiž ne vždy je nucen přistupovat uvážlivě k novým závazkům a mnohdy na nové závazky

---

<sup>8</sup> Giese, E., Dušek, P., Payne-Koubová, J., Dietschová, L. Zajištění závazků v České republice. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, str. 41

<sup>9</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18.3 1852 č. 1468, GZ 1856, č. 119. Toto plně odpovídá charakteru zástavního práva jako práva věcného.

<sup>10</sup> Zoufalý, V., Voršílka, J. Některé aktuální otázky zajištění závazků formou zástavního práva. Právo a podnikání, 1993, č. 7, str. 6. V praxi se proto většinou setkáváme s daleko větší aktivitou dlužníků při řešení situací spojených s neuhrazenou pohledávkou zajištěnou zástavním právem oproti zajištění osobnímu.

přistupuje i za cenu velkého rizika jejich nesplnění a to především proto, že nespátřuje v nesplnění závazku konkrétní hrozbu. Pro věřitele má v okamžiku poskytnutí zástavy dlužníkem tato skutečnost vypovídací schopnost v tom, že ačkoli dlužník věděl jaká mu hrozí hrozba v případě nesplnění, přesto se k závazku zavázal, a tudíž by se dalo usuzovat, že reálnost plnění dlužník řádně zvážil. Bohužel tuto funkci neplní zástavní právo k předmětu zástavy ve vlastnictví třetí osoby<sup>11</sup>, či spíše naopak se můžeme setkat stále více s případy, kdy dlužníci jsou ochotni slíbit třetí osobě odměnu za poskytnutí zajištění s vědomím, že závazek splnit nehodlají. Proto někteří investoři v současné době neakceptují zajištění zástavním právem poskytnutým třetí osobou.

## 2. Historický vývoj zástavního práva a některé významné legislativní úpravy

Institut zástavního práva se vrátil do našeho právního řádu počátkem 90. let po více než čtvrtstoletí faktické nepřítomnosti, a to novelizací hospodářského zákoníku č.103/1990 Sb. a od 1. 1. 1992 v rámci rozsáhlé novely občanského zákoníku zákonem č. 509/1991.

První zmínky o zástavním právu však můžeme nalézt již v Římském právu, které znalo zástavní právo ruční *Pignus*, k jehož vzniku bylo nezbytné předání věci zástavnímu věřiteli, a tudíž se týkalo výhradně věci movitých. Zástavní právo k nemovitostem nazvali římané zástavním právem *hypotekárním*, od toho dnes název hypotéka. Zástavní právo se však vyvinulo ve starém Římě ze zajišťovacího převodu práva tzv. *Fiducie*.<sup>12 13</sup>

Znalo ho i právo středověké a to jak právo městské, tak i právo zemské. V porovnání se současnou právní úpravou se však zástavní právo značně lišilo. V té době existovalo několik druhů zástavních práv. Bylo možné zřízení propadných zástav, zástav prodejních, zástav

---

<sup>11</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 522. Ne ojediněle se v praxi setkávám s poskytnutím zástavy dlužníkovi za úplatu, ke kterému dochází zprostředkováním prostřednictvím třetí osoby. Zástavce proto nemůže mít povědomost o dlužnických schopnostech zajištění závazek splnit. Takové jednání zástavce je pak na pováženou.

<sup>12</sup> Fiala J., Hurdík J., Sedláková A. Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1993

<sup>13</sup> Kincl J., Urfus V., Římské právo, Panorama, 1990, str. 255 a násl. K zajištění pohledávek např. zajišťovacím převodem vlastnického práva k nemovitostem dochází v praxi i v současnosti. Současná právní úprava tohoto institutu je však velice strohá a do nedávné minulosti navíc nebyly úplně objasněny daňové otázky s tímto institutem související. Právní úprava tohoto zajišťovacího institutu je dotvářena soudní judikaturou, která nezřídka vychází ze zásad, na kterých je postaveno právě zástavní právo.

generálních i jednotlivých, zástav s držbou či bez držby, které umožňovaly předmět zástavy vydržet.<sup>14</sup>

Podrobně bylo upraveno zástavní právo v Obecném zákoníku občanském z roku 1811 platném na našem území do roku 1950. V úpravě Obecného zákoníku občanského, byl upraven zvlášť institut zástavního práva jako takový (§ 447 OZO a násl.) a zvlášť smlouva o zřízení zástavního práva (§ 1368 OZO). Právní úpravu zástavního práva v Obecném zákoníku občanském můžeme na tehdejší dobu považovat za velmi zdařilou, a proto se pro budoucí právní úpravy stala předlohou.<sup>15</sup> Tato právní úprava dnes označována za právní úpravu klasickou obsahovala zástavní právo v některých ohledech dokonce širěji než právní úprava současná. Umožňovala např. trvalé označení zástavy na předmětu zástavy bez nutnosti jeho předání zástavnímu věřiteli. Realizace zástavního práva byla možná výhradně cestou soudní dražby s nutností vyplacení případné hyperochy. Zánik zástavního práva byl vázán výhradně na výmaz z veřejných knih.

Tzv. Střední občanský zákoník, zákon č. 141/1950 Sb., byl plně v duchu koncepcí v období tzv. právníké dvouletky z let 1948–1950 majících původ v Gottwaldově tezi „nelze nalévat nové víno do starých měchů“, které vyústily v diskontinuitu s právem předválečným. Přínos naopak můžeme spatřovat v možnosti zpeněžení předmětu zástavy ve veřejné dražbě nebo jiným vhodným způsobem za předpokladu úředně stanovené ceny, avšak vše výhradně v hospodářských vztazích.

Přijetím současného občanského zákoníku č. 40/1964 zmizel tento institut jako smluvní prostředek zajištění (byl nahrazen zajišťovacím institutem omezení převodu nemovitostí upraveným v hlavě V. § 58-61ObčZ). Znovuzavedení zástavního práva proběhlo novelou zákona č. 509/1991. Před tímto znovuzavedením ho znal po novele zákonem č. 109/1990 i hospodářský zákoník, svou charakteristikou však neodpovídal zástavnímu právu tak jak je obecně chápán (nebylo pojato jako věcné resp. absolutní, ale jako obligační, kdy nový majitel předmětu zástavy byl spolu s dlužníkem zavázán do ceny předmětu zástavy za zaplacení pohledávky). V rámci mezinárodního obchodu znal institut zástavního práva zákoník mezinárodního obchodu v dílu IV oddílu 1 §§ 158-184.

Brzy se však ukázalo, že novelou občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 1992 se nepodařilo plně vyřešit dokonalé znovuzavedení zástavního práva do právní úpravy ČR. Mnoho zástavních věřitelů, zejména těch, u kterých zástavní právo bylo zřízeno osobou

---

<sup>14</sup> Kadlecová M., Schelle K., Veselá R., Vlček E. Vývoj českého soukromého práva. Praha: Nakladatelství EUROLEX, 2004

<sup>15</sup> Kadlecová M., Schelle K., Veselá R., Vlček E. Vývoj českého soukromého práva. Praha: Nakladatelství EUROLEX, 2004

odlišnou od obligačního dlužníka, se vlivem nedokonalé právní úpravy dostalo do patové situace, kterou následně řešila soudní judikatura a další nezbytné novely občanského zákoníku.<sup>16 17</sup> Těmito novelami byla jednak nepřímá novela občanského zákoníku provedená novelou zákona č. 165/1998 Sb., o bankách a jednak rozsáhlá novela občanského zákoníku provedena zákonem č. 367/2000 s účinností od 1. 1. 2001. Posledně zmíněnou novelou došlo ke zrušení všech ustanovení zástavního práva a k nahrazení ustanoveními novými. Mimo jiné došlo touto také k rozšíření způsobů vzniku zástavního práva. Nutno zmínit, že dochází ve stejné době k přijetí zákona o veřejných dražbách a ke změně občanského soudního řádu ve smyslu rozšířit a usnadnit zástavním věřitelům cestu realizace zástavy.

### **3. Zástavní právo v současné legislativní úpravě ČR**

#### **3.1. Prameny právní úpravy zástavního práva**

Platná obecná právní úprava zástavního práva je v současné době upravena v § 152 až § 174 to je v oddíle prvním, hlavy třetí, části druhé, zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku. V Obchodním zákoníku obecná právní úprava obsažena není, proto pro obchodní závazkové vztahy se použije obecná právní úprava Občanského zákoníku.

Speciální právní úprava pro některé druhy zástavních práv je roztržštěna do několika právních předpisů:

- Zákonné zástavní právo pronajímatele -§ 672 ObčZ.
- Zástavní právo k obchodnímu podílu společnosti s ručením omezeným -§ 117a ObchZ.
- Zákonné zástavní právo skladovatele -§ 535 ObchZ.
- Zákonné zástavní právo zasílatele -§ 608 ObchZ.
- Zákonné zástavní právo dopravce -§ 628ObchZ.
- Zákonné zástavní právo banky při uložení věci -§ 707 ObchZ.
- Zákonné zástavní právo banky -§ 28b) zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- Zákonné zástavní právo banky -§ 26 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- Zákonné zástavní právo vlastníků bytových jednotek -§ 13 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

---

<sup>16</sup> Fiala, J. Realizace zástavního práva vůči zástavnímu dlužníkovi, který není obligačním (osobním) dlužníkem. Bulletin advokacie, 1997, č. 2, str. 25

<sup>17</sup> Biolek, V. Kterak žalovat zástavce, aneb neradostná rekapitulace. Bulletin advokacie, č. 8, 1997, str. 414

- Zákonné zástavní právo vlastníků bytových jednotek -§ 15 odst. 3 zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- Zákonné zástavní právo státu -§ 10 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

Zástavní právo k cenným papírům:

- smluvní zástavní právo -§ 39 a násl. zákona č.591/1992 Sb., o cenných papírech
- zákonné zástavní právo schovatele -§ 34 odst. 10 zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech

Zástavní právo k ochranné známce -§ 21 zákona č. 137/1995 Sb., o ochranných známkách

Zástavní právo k námořní lodi -§ 23 zákon č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě

Zástavní práva k fiskálním pohledávkám:

- zástavní právo k zajištění daňových pohledávek -§ 72 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků
- zákonné zástavní právo k zajištění celních pohledávek -§ 305 zákona č.13/1993 Sb., celní zákon

Soudcovské zástavní právo je upravené v § 338b a násl. OSŘ.

Procesně právní úprava týkající se prodeje předmětu zástavního práva je obsažena v § 338a Občanského soudního řádu, v § 323 a násl. Občanského soudního řádu, v § 66 a násl. Exekučního řádu, v § 28 zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, v § 244 a násl. zákona č. 182/2006, o úpadku a způsobech jeho řešení a v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

### 3.2. Subjekty zástavního práva

Subjektem zástavního práva je zástavní věřitel, v jehož prospěch zástavní právo vzniká a zástavce, který zástavu poskytuje. Zástavce je zejména vlastník předmětu zástavy. Není-li zástavce vlastníkem předmětu zástavy je k zřízení zástavního práva nutný souhlas vlastníka věci nebo osoby, která má k věci jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem. Dá-li někdo cizí movitou věc do zástavy aniž by měl souhlas některé z osob uvedených výše, zástavní právo platně vznikne za předpokladu, že zástavní věřitel, kterému byla věc odevzdána, ji přijal v dobré víře, že osoba, která mu věc odevzdala, byla oprávněna věc zastavit.<sup>18</sup> U jiného cizího předmětu zástavy jako je nemovitost, hromadná věc, soubor věcí, byt, nebytový prostor je zapotřebí získat ke zřízení zástavního práva jak souhlas vlastníka, tak

---

<sup>18</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §161 odst. 1. Tato zvláštní právní úprava vzniku zástavního práva u věcí movitých je podle mého názoru určitě správná, neboť chrání dobrou víru třetích osob, které z důvodu neexistence veřejného rejstříku věci movitých, nemají možnost zjistit právní vztahy ke konkrétní movité věci.



i osoby, která má k předmětu zástavy jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem. Totéž platí, je-li předmětem zástavy pohledávka, jiné majetkové právo, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Dobrá víra zástavního věřitele o tom, že zástavce je oprávněn věc zastavit však v případě, že tomu tak není, nemůže způsobit vznik zástavního práva.<sup>19</sup>

V užším slova smyslu je subjektem zástavního práva pouze zástavní věřitel, což i více odpovídá charakteru zástavního práva jako práva absolutního. Obligační dlužník, což je dlužník zajišťované pohledávky – hlavního právního vztahu, subjektem zástavního práva není, pokud není zároveň i zástavcem.

Současná právní úprava používá i termín zástavní dlužník místo termínu zástavce. Tento termín více odpovídá realitě, protože osoba zástavce se může v průběhu trvání zástavního práva změnit např. na základě smluvního převodu předmětu zástavy a nabyvatel se tak dostane do pozice zástavce, avšak zástavní smlouvu s věřitelem sám neuzavíral. Tomuto termínu odpovídá více i skutečnost, že zástavce je dle poslední judikatury zavázán vůči zástavnímu věřiteli k plnění ve výši hodnoty předmětu zástavy.

### 3.2.1. Změna subjektů zástavního práva

Ke změně subjektů zástavního práva může dojít na základě postoupení zajištěné pohledávky (cesí). Na základě cese, pro niž zákon vyžaduje písemnou formu, dochází ke změně věřitele postoupené pohledávky. K účinnosti postoupení se nevyžaduje souhlas dlužníka. Dle § 524 odst. 2 ObčZ přechází spolu postoupenou pohledávkou i její příslušenství a všechna práva s ní spojená, tedy i právní závazek pohledávku zajišťující, kterým je i právo zástavní. Postupník pohledávky se stává tedy nejen novým věřitelem pohledávky, ale též zástavním věřitelem. Souhlas zástavce se změnou zástavního věřitele se nevyžaduje. Dle § 528 ObčZ je postupitel povinen podat zprávu o postoupení pohledávky osobě zástavce a předat všechny doklady a informace o postoupené pohledávce a jejím zajištění postupníkovi. Nesplnění těchto povinností není postíženo žádnou speciální sankcí, proto se na toto jednání budou vztahovat obecná ustanovení o odpovědnosti za škodu.

---

<sup>19</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §161 odst. 2. Nemožnost dovolat se dobré víry při vzniku zástavního práva k nemovitostem není právním nedostatkem, neboť právní vztahy k nemovitosti jsou snadno seznatelné z veřejného rejstříku ovládaného intabulačním principem. (viz. kapitola 5)

Dojde-li k postoupení pohledávky ze strany zástavního věřitele na zástavce, který je osobou odlišnou od dlužníka, nastane zvláštní situace, která zcela neodpovídá charakteru zástavního práva jako práva absolutního. Postoupením pohledávky totiž dle § 584 ObčZ. dojde k zániku zástavního práva splynutím, neboť dojde ke splynutí práva zástavního věřitele a povinností zástavce v jedné osobě. Má-li mít zástavní právo ryzí charakter absolutního věcného práva, tak by na předmětu zástavy mělo váznout zástavní právo i dále v podobě tzv. vlastnické hypotéky, která je upravena v některých zahraničních právních řádech (Německo, Rakousko). Zástavní právo by sice mělo latentní podobu, protože zástavce, který by byl zároveň i zástavním věřitelem, by neměl zájem na realizaci zástavního práva na vlastním předmětu zástavy, avšak v okamžiku dalšího postoupení pohledávky by zástavní právo svou latentní podobu ztratilo a mohlo by být realizováno. Tato určitá nekoncepčnost právní úpravy je odůvodnitelná v případě zástavního práva k věcem movitým, protože je zde zřízení zástavního práva manifestováno navenek předáním předmětu zástavního práva zástavnímu věřiteli a kdy splynutím osoby zástavce a zástavního věřitele v jednu osobu tento akt ztrácí svou působnost a dále v případě zastavení pohledávek, protože další trvání zástavního práva v tomto případě ztrácí jakýkoliv smysl, jelikož dlužník zastavené pohledávky je povinen plnit tuto pohledávku zástavci alias zástavnímu věřiteli. Tato právní úprava však není odůvodnitelná v případě zástavního práva zapisovaného do veřejných knih zejména zástavního práva k nemovitostem.

Bude-li pohledávka přecházet na nového věřitele ze zákona, uplatní se obdobně vše, co bylo uvedeno výše.

Poněkud jiná situace nastane, dojde-li k převzetí dluhu, kdy dochází ke změně na straně dlužníka. Zde připadá v úvahu jednak tzv. privátní intercese, kdy nový dlužník vstupuje do pozice dlužníka původního, zde je zapotřebí k převzetí dluhu kromě dohody obou dlužníků souhlasu věřitele a jednak tzv. kumulativní intercese kdy se nový dlužník zavazuje ke splnění dluhu vedle stávajícího dlužníka, a zde se souhlas věřitele nevyžaduje, neboť jeho práva domáhat se upokojení pohledávky jsou rozšířena dohodou s novým dlužníkem. Dle § 532 ObčZ převzetím dluhu nedochází ke změně obsahu závazku, avšak zajištění poskytnuté třetími osobami trvá jen tehdy, jestliže tyto osoby souhlasí se změnou v osobě dlužníka. Ustanovení § 532 ObčZ se vztahuje pouze na privátní intercesi, neboť u kumulativní intercese se přistoupením dalšího dlužníka postavení třetích osob nezhoršuje. Důsledek § 532 ObčZ je ten, že pokud dlužník zajišťoval svůj závazek jako zástavce, trvá zástavní právo i po převzetí dluhu a původní dlužník má postavení zástavce. Zajišťovala-li třetí osoba závazek dlužníka jako zástavce, trvá zástavní právo po převzetí dluhu jen v případě, že tento zástavce dal

souhlas ke změně dlužníka. Nedojde-li k souhlasu třetí osoby- zástavce se změnou osob dlužníka je převzetí dluhu platné, avšak zástavní právo zajišťující uvedený závazek zaniká.

Ke změně subjektů zástavního práva může dojít i na straně zástavce a to změnou vlastníka předmětu zástavy. Dle § 164 odst. 1 ObčZ působí zástavní právo proti každému pozdějšímu vlastníku předmětu zástavy. Tento pozdější vlastník předmětu zástavy má dle § 164 odst. 2 ObčZ postavení zástavního dlužníka. Odpovědnost zástavního dlužníka je omezena cenou nabyté věci, to je objektivní cenou, za kterou lze předmět zástavy zpeněžit, nikoliv např. pořizovací cenou.

### 3.3. Předmět zástavního práva

Předmětem zástavního práva je obecně nějaká majetková hodnota, ze které může být případně uspokojena pohledávka věřitele. Dle § 118 ObčZ mohou být obecně předmětem občanskoprávních vztahů tedy i předmětem zástavního práva jednak věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být dále byty a nebytové prostoty. Plně v souladu s tímto obecným ustanovením je speciálně ustanovením § 153 ObčZ, které taxativně určuje předmět zástavního práva. Dle tohoto ustanovení mohou být předmětem zástavního práva jak věci movité tak nemovité, podnik nebo jiná hromadná věc, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Z podstaty zástavního práva vyplývá, že uvedeny předmět zástavy musí být běžně převoditelný a postihnutelný exekucí<sup>20</sup>. Převoditelnost předmětu zástavního práva by měla být obsažena v definici předmětu zástavního práva v rekonstruovaném znění nového Občanského zákoníku.

Vzhledem k současné situaci, kdy právní úprava neupravuje nemožnost zřízení zástavního práva k ideální části nemovitosti, bude třeba vycházet z výše uvedených základních předpokladů způsobilosti věci být předmětem zástavního práva, a to je její převoditelnosti a postihnutelnosti exekucí. Ideální část nemovitosti splňuje oba předpoklady, a proto se můžeme domnívat, že sama o sobě předmětem zástavního práva být může. Některé právní názory nepřipouštějí, tzv. atomizaci vlastnictví což znamená v našem případě nemožnost

---

<sup>20</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 443

zastavit ideální část věci (nemovitosti) jednoho vlastníka. Tento názor je však třeba odmítnout protože nemá oporu v právní úpravě. V praxi samozřejmě nebude mít věřitel zájem na zástavě jen ideální části věci jednoho vlastníka.

Zatím co zastavení ideální části věci možné je, zastavení reálné části věci jako např. jednoho patra domu, poloviny zahrady apod. možné není, neboť tato část věci samotnou věcí v právním slova smyslu není a není možno s ní samostatně disponovat. Ze stejného důvodu nemůže předmětem zástavního práva ani původně samostatná věc, která se však trvalým spojením s jinou věcí hlavní stala její součástí.

*„Předmětem zástavního práva může být i spoluvlastnický podíl k věci, neboť s ním lze nakládat. Zatížením spoluvlastnického podílu zástavním právem nejsou ve svých právech k věci – a to ani ve svém předkupním právu (§ 140 ObčZ) – nijak dotčeni spoluvlastníci. K zastavení podílu není třeba jejich souhlasu.“<sup>21</sup>*

Předmětem zástavního práva může být jen věc exitující, nikoliv věc která má teprve vzniknout např. neoddělené plody.

Předmětem zástavního práva mohou být věci jednotlivé. Jednotlivé věci, ale mohou být součástí určitému celku, a tento celek jako věc hromadná, může být také předmětem zástavy, s tím, že fakticky jsou předmětem zástavy jednotlivé věci k celku příslušející.<sup>22</sup>

## Nemovitosti

Podle § 119 odst. 2 ObčZ jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků, zobrazena jako parcela v katastrální mapě průmětem do zobrazovací roviny, označena parcelním číslem a názvem katastrálního území, vedená jako předmět vlastnictví v souboru popisných informací katastru nemovitostí české republiky.<sup>23</sup> Pojem stavba Občanský zákoník

<sup>21</sup> Rozsudek NS ze dne 26. 1. 1999, 2 Cdon 339/97. V praxi se můžeme nejčastěji setkat se zastavením spoluvlastnického podílu např. u bytového domu, ve kterém nedošlo k vyčlenění bytových jednotek, kdy zástavcem je jen některý ze spoluvlastníků.

<sup>22</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv. Občanský zákoník I, Komentář, 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, str. 1083. Vzhledem ke skutečnosti, že skladba věcí zahrnutých do věci hromadné se může v průběhu času měnit, může skrývat takové zajištění z pohledu věřitele určitá rizika.

<sup>23</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

nijak nevymezuje. V § 2, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je uvedeno, že za stavbu se považují veškerá stavební díla, které vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.<sup>24</sup> Katastrální zákon pojem stavba neužívá, v katastru nemovitostí se evidují podle § 2 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, budovy, a to budovy spojené se zemí pevným základem.

Zřízení zástavního práva k pozemku bude vždy doprovázet evidence zástavního práva v katastru nemovitostí. Jiná situace však nastává u staveb (budov). Vždy je nutné se přesvědčit, zda stavba je či není evidována v katastru nemovitostí. Na základě toho pak bude zástavní právo zapsáno buď v katastru nemovitostí, nebo v Rejstříku zástav vedeném Notářskou komorou České republiky<sup>25</sup>.

Je-li předmětem zástavního práva nemovitost, je ze zákona předmětem zástavního práva taky její příslušenství. Příslušenstvím však jsou i movité věci umístěné v nemovitosti, které mohou být jak samostatně předmětem zástavy tak i předmětem zástavy věci nemovité. Tato skutečnost může následně v praxi, dochází-li k realizaci zástavy, vyvolat potíže.

V nedávné minulosti však ne všechny nemovitosti mohly být předmětem smluvní zástavy. Dle dřívějšího § 151b odst. 2 ObčZ totiž smluvní zástavní právo k nemovitostem vznikalo vkladem do katastru nemovitostí. Nemovitosti nezapisované v katastru nemovitostí tím pádem předmětem smluvní zástavy být nemohly (např. drobné stavby). Tyto nemovitosti nezapisované v katastru nemovitostí však mohly být předmětem zákonného a soudcovského zástavního práva nebo zástavního práva založeného schválenou dohodou dědiců, protože zápis v katastru nemovitostí u těchto zástavních práv není nutnou podmínkou jejich vzniku či existence.

Obecný zákoník občanský připouštěl vznik zástavního práva k nemovitostem neevidovaných v pozemkových knihách uložením ověřených listin o zřízení zástavního práva u soudu.

V souvislosti se zástavním právem k nemovitostem je třeba zmínit i možnost zřízení zástavního práva k pohledávce, a to konkrétně k pohledávce náhrady, kterou podle pojistné

---

<sup>24</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>25</sup> Giese, E., Dušek, P., Payne-Koubová, J., Dietschová, L. Zajištění závazků v České republice. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, str. 12 až 26. Podle mého názoru je právně nedořešená otázka zřízení zástavního k základové desce umístěné na pozemku. Tato „stavba“ nesplňuje parametry pro zápis rozestavěné budovy do katastru nemovitostí. Podle současné judikatury se navíc nejedná o věc v právním slova smyslu, a tudíž není možné zřídit zástavní právo zápisem do rejstříku zástav. Nabízí se otázka, zdali by při realizaci zástavního práva k pozemku mohl vydražitel s touto „stavbou“ nakládat.

smlouvy vyplácí pojišťovna v případě poškození či zničení nemovitosti. Zástavnímu věřiteli totiž v případě poškození či zničení předmětu zástavy nevzniká automaticky nárok na uspokojení z plnění, které hodnotu předmětu zástavy nahrazuje. V praxi se často tato situace také řeší formou vinkulace pojistného plnění ve prospěch zástavního věřitele.

Byty a nebytové prostory jsou dle § 118 odst. 2 ObčZ vedle věcí, práv a jiných majetkových hodnot předmětem občansko-právních vztahů a to v rozsahu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (BytZ). Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.<sup>26</sup> Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.<sup>27</sup> Byty i nebytové prostory splňují obecné požadavky pro to, aby mohly být způsobilými předměty zástavy, tzn., jsou volně převoditelné a postihnutečné exekucí. Tato způsobilost dále vyplývá z ustanovení § 3 odst. 2 BytZ., dle kterého se právní vztahy související s byty a s nebytovými prostory řídí Občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy, které se týkají nemovitostí, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví něco jiného.<sup>28</sup>

Podnik či obchodní podíl v obchodní společnosti jako pojmy, mohou mít vzhledem ke svému obsahu také určitý vztah k nemovitostem zahrnutých do obchodního jmění. V nedávné minulosti nebylo možné zastavit podnik, mimo jiné také proto, že neexistovalo ustanovení, na základě kterého by bylo možné podnik jako celek postihnout výkonem rozhodnutí. Podobná situace byla u obchodního podílu. V současné době lze jak podnik, tak i obchodní podíl platně zatížit zástavním právem.

#### 3.4. Zajišťovaná pohledávka

Zajišťovanou pohledávkou může být jak pohledávka peněžitá tak nepeněžitá. Je-li zajišťovanou pohledávkou pohledávka nepeněžitá, je zajištěna do výše její obvyklé ceny v době vzniku zástavního práva (§ 155 odst. 2 ObčZ.). Z citovaného ustanovení vyplývá povinnost již v okamžiku vzniku zástavního práva tuto pohledávku ocenit a toto ocenění bude

---

<sup>26</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, §2 písm. b

<sup>27</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, §2 písm. c

<sup>28</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, §3 odst. 2

v případě smluvního zástavního práva podstatnou náležitostí smlouvy. Žádný právní předpis nestanoví, v jaké měně musí být pohledávka vyčíslena, proto je možné pohledávku vyčíslit i v měně zahraniční.

Zajistit lze pouze pohledávku platnou. Pohledávku, která je z nějakého důvodu neplatná zajistit nelze. Výjimkou je zajištění relativně neplatné pohledávky. Až do okamžiku dovolání se neplatnosti této relativně neplatné pohledávky lze tuto pohledávku zajistit zástavním právem. V okamžiku dovolání se relativně neplatné pohledávky zástavní právo zanikne. V rámci zejména ochrany zástavního věřitele je vhodné vykládat požadavek vázanosti zástavního práva na platnost pohledávky širěji a to tak, že zástavním právem bude zajištěna i pohledávka transformovaná z pohledávky neplatné např. z bezdůvodného obohacení.

Tzv. naturální obligace, což jsou pohledávky platně existující avšak s nemožností se jich domáhat v soudním řízení, zástavním právem zajištěné být nemohou.<sup>29</sup>

Promlčené pohledávky lze podle současné právní teorie zajistit, neboť do doby vznesení námitky promlčení je tato pohledávka vymahatelná a není žádný jiný důvod pro nemožnost jejího zajištění.<sup>30</sup> Vznikne-li zástavní právo před promlčením zajištěné pohledávky, u níž po jejím promlčení dlužník vznesе námitku promlčení, zástavní právo nezaniká a zástavní věřitel má právo uspokojit svou pohledávku prodejem zástavy.

Pohledávky z pracovně-právních vztahů není možné zástavním právem platně zajistit, neboť zástavní právo není obsaženo v taxativním výčtu způsobů zajištění, uvedených v zákoníku práce.<sup>31</sup>

Zástavním právem se však dají zajistit pohledávky, které vzniknou teprve v budoucnu nebo jejichž vznik je vázán na splnění určité podmínky. Zástavní právo vzniká bez ohledu na dosud neexistující pohledávku a u zástavního práva k nemovitostem má zástavní věřitel od okamžiku zřízení zástavního práva právo k jeho zápisu do katastru nemovitosti. I v tomto

---

<sup>29</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §845 odst. 1

<sup>30</sup> Eliáš, K. Několik poznámek k zástavnímu právu (vybrané problémy) III. Vznik zástavního práva. Právní praxe v podnikání, 1995, č. 7 – 8, str. 13

<sup>31</sup> Součková, M. Zákoník práce – Komentář, Praha, C.H.Beck 1995. Podle mého názoru by de lege ferenda možnost zjištění pohledávek z pracovně právních vztahů zástavním právem měla být umožněna. Převzaté hodnoty některými zaměstnanci jsou v některých případech značně vysoké a odpovědnost těchto zaměstnanců by si zasloužila zajištění.

případě se pořadí zástavního práva řídí okamžikem jeho vzniku. Do okamžiku vzniku zajišťované pohledávky plní zástavní právo pouze funkci zajišťovací nikoliv uhrazovací. Plného obsahu nabude zástavní právo teprve okamžikem vzniku zajišťované pohledávky. Zástavní právo zaniká, je-li jisté, že zajišťovaná pohledávka již nevznikne. Při zřízení zástavního práva k budoucím nebo podmíněným pohledávkám je zapotřebí pohledávky dostatečně individualizovat s ohledem na určitost právních úkonů<sup>32</sup> a stanovit jejich maximální výši.

Zástavní věřitel musí být totožný s osobou věřitele zajištěné pohledávky. Zástavní právo může být zřízeno i ve prospěch devizových cizozemců.

Dlužníkem pohledávky a zástavcem může být tatáž osoba, což je většinou obvyklé, ale mohou to být taky osoby rozdílné.

Zástavní právo se vztahuje též na příslušenství pohledávky.<sup>33</sup> Příslušenstvím pohledávky mohou být dle § 121 odst. 3 ObčZ. úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. Příslušenstvím pohledávky není smluvní pokuta.<sup>34</sup> Současná právní úprava nevyžaduje, aby se do katastru nemovitostí zapisovala výše smluvních úroků zajištěných zástavním právem. Ke zřízení zástavního práva k nemovitostem proto postačuje uvedení výše pohledávky. Tato situace může vést k právní nejistotě třetích osob, které mnohdy nemají možnost zjistit celkovou výši zajištěné pohledávky včetně úroků a případných smluvních pokut ani ze sbírky listin příslušného katastrálního úřadu. V případě zajištění smluvní pokuty zástavním právem, která je podle některých právních teorií druhovou pohledávkou, je nutné vyčíslení maximální výše případné smluvní pokuty spolu s nejpozdějším datem, kdy tato smluvní pokuta bude moci ještě vzniknout (druhové pohledávky viz níže).<sup>35</sup>

Zástavní právo se vztahuje i na nároky zástavního věřitele z odstoupení od smlouvy, podle které vznikla zajištěná pohledávka, nebylo-li v zástavní smlouvě dohodnuto jinak.<sup>36</sup>

Zástavním právem mohou být do sjednané výše zajištěny i pohledávky určitého druhu, které zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi budou vznikat v určité době.<sup>37</sup> Zajištěnou

---

<sup>32</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §37 odst. 1

<sup>33</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §155, odst. 1

<sup>34</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kolektiv. Občanský zákoník I, Komentář, 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, str. 1094

<sup>35</sup> Poznatek s vlastní praxe

<sup>36</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §155 odst. 5



pohledávkou v tomto případě není jednotlivě určená pohledávka, ale určitá skupina pohledávek určitého druhu. Druh může být vymezen např. právním důvodem vzniku pohledávek, anebo může být vymezen ještě obecněji jako např. veškeré pohledávky zástavního věřitele vůči dlužníkovi v rámci jejich pravidelného obchodního styku. Vymezení druhu pohledávek musí být však dostatečně určité, aby nedocházelo k pochybnostem při zařazování jednotlivých pohledávek pod vymezený druh. Kromě vymezení druhu pohledávek je pro platnost zástavního práva nutné vymezit dobu, po kterou budou pohledávky určeného druhu zajištěny zástavním právem a maximální výši zajištění zástavním právem. Všechny tyto podmínky musí být splněny zároveň. Co se týče určení doby zajištění, nemusí být stanovena konkrétním datem, ale musí být zjištělná. Zajištění druhových pohledávek zástavním právem na dobu neurčitou není možné. Pokud pohledávky stejného druhu mohou v budoucnosti ještě vzniknout, zánik některé nebo všech zajištěných pohledávek nemá vliv na další trvání zástavního práva. K zániku zástavního práva dochází v případě uplynutí doby, na kterou bylo zástavní právo pro určitý druh pohledávek zřízeno, tzn., že pohledávky, které vzniknou po uplynutí této doby, již nejsou zajištěny tímto zástavním právem. Nesplněné druhové pohledávky, které vznikly ještě před uplynutím doby, na kterou bylo zástavní právo zřízeno, jsou zástavním právem nadále zajištěny. Typický případ je kontokorentní vztah věřitele a dlužníka, kdy vyrovnáním salda kontokorentu nedochází k zániku zástavního práva, ale ukončením vzájemného smluvního kontokorentního vztahu již k zániku zástavního práva dochází.

Specifikem tohoto zástavního práva k druhovým pohledávkám je, že v případě postoupení některé z těchto druhových pohledávek zástavním věřitelem třetí osobě nepřechází s pohledávkou zástavní právo, jímž byla tato pohledávka zajištěna u postupitele.

### 3.5. Základní zásady zástavního práva

Mezi základní zásady, na kterých je vybudována současná právní úprava institutu zástavního práva, můžeme zařadit zásadu subsidiarity, zásadu akcesority, zásadu publicity, zásadu speciality, zásadu nedělitelnosti a zásadu priority.

---

<sup>37</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §155, odst. 4

## Zásada subsidiarity

Zásada subsidiarity vyplývá ze znění § 152 ObčZ. a to konkrétně z části „pro případ, že dluh, nebude včas splněn“. Zástavní právo působí ve vztahu k existenci pohledávky podpůrně a k jeho realizaci nemusí vůbec dojít. Je nezbytné, aby pohledávka nebyla řádně a včas splněna a teprve poté je možné realizovat zástavní právo. Soudcovské zástavní právo je však výjimkou z této zásady, neboť je ho možné zřídit teprve v okamžiku po splatnosti pohledávky. Soudcovské zástavní právo nemá zde tedy povahu podpůrného prostředku, ale je formou exekučního vymožení pohledávky. Z uvedeného vyplývá, že subsidiarita je znak pro zástavní právo typický nikoliv však nutný.

## Zásada Akcesority

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství a dle § 170 odst. 1 písm. a) ObčZ. zanikne zánikem zajištěné pohledávky. V případě postoupení zajištěné pohledávky přechází na postupitele i jeho příslušenství a všechna práva s ní spojená, což jsou především práva pohledávku zajišťující, tj. i zástavní právo.<sup>38, 39</sup> Zástavní právo tedy sleduje právní osud zajištěné pohledávky, je s ní nerozlučně spjata a je tedy právním vztahem akcesorickým ve vztahu k zajištěné pohledávce, která je právním vztahem hlavním. Zástavní právo nemůže samostatně přejít nebo být převedeno na jinou osobu.

Ze zákona výslovně nevyplývá, jaký je osud zástavního práva v případě narovnání. Vzhledem k tomu, že narovnáním vzniká nový závazek, původní závazek nahrazující, můžeme dovodit, že zánikem pohledávky zaniká i zástavní právo pohledávku zajišťující.

K modifikaci akcesority určitým způsobem dochází u zajištění pohledávky budoucí či podmíněné dle § 155 odst. 3 ObčZ., kdy do vzniku samotné zajišťované pohledávky zástavní právo nemá reálný obsah a jeho realizace je závislá právě na vzniku zajišťované pohledávky.

Další modifikací akcesority je zřízení zástavního práva na určitou dobu, do určité výše, pro určitý druh pohledávek, které vzniknou v budoucnu.

Kromě uvedených výjimek platí v platném právním řádu princip přísné akcesority bezvýjiměčně.

De lege ferenda, konkrétně v nové úpravě občanského zákoníku, se počítá s úpravou zániku zástavního práva zapisovaného do veřejných knih teprve jeho výmazem, nikoliv

---

<sup>38</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv. Občanský zákoník II, Komentář, 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, str. 1570

<sup>39</sup> Giese, E., Dušek, P., Payne-Koubová, J., Dietschová, L. Zajištění závazků v České republice. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003

zánikem zajišťované pohledávky jak je tomu v současnosti. V Obecném zákoníku občanském tomu bylo obdobně. Jde o určité opuštění principu přísné akcesority.

Některé zahraniční právní úpravy znají více stupňů akcesority. Institut německého práva „pozemkový dluh“<sup>40</sup> postrádá právě jeden z typických znaků zástavního práva a to akcesoritu. Podmínkou jeho existence není existence zajišťované pohledávky a vlivem toho každé z těchto práv je převoditelné samostatně. Dlužník má však právo požadovat oproti plnění pohledávky zrušení pozemkového dluhu. Výhodou tohoto institutu je možnost vlastníka nemovitosti zatížit vlastní nemovitost do určité maximální částky tímto pozemkovým dluhem a ovlivnit tím pořadí uspokojení budoucích pohledávek jeho věřitelů, dojde-li k převodu tohoto pozemkového práva na jednoho z nich.

### Zásada publicity

Charakter zástavního práva jako práva absolutního, to je práva působícího vůči všem (erga omnes), vyžaduje, aby každý měl možnost se s existencí tohoto práva seznámit. Určitá vázanost konkrétního subjektu s tímto absolutním právem je manifestována navenek publikací zástavního práva.<sup>41</sup> Tato publikace zástavního práva je důležitá pro ochranu třetích osob zejména pro případné nabyvatele předmětu zástavy a pro věřitele zástavce. Jako příklad publicity v platném právním řádu můžeme uvést vznik zástavního práva k nemovitostem, jenž je závislý na vkladu tohoto práva do katastru nemovitosti nebo vznik zástavního práva k věcem movitým, jenž je závislý na předání předmětu zástavy zástavnímu věřiteli, popřípadě zápisem tohoto zástavního práva do notářského rejstříku zástav vedeného notáři. V případě zápisu zástavního práva k nemovitostem v katastru nemovitostí nemůže, žádná třetí osoba, (např. nabyvatel nemovitostí, další zástavní věřitel) namítat, že se zástavním právem nebyla druhou smluvní stranou seznámena. V tomto případě se předpokládá, že dána osoba o zástavním právu musela vědět a to i tehdy jestli do katastru nemovitosti nenahlédla nebo si tuto informaci ani nezjistila jinak. Při právní dispozici s nemovitostí se totiž předpokládá obvyklá péče o právní stav nemovitosti, kterou by měla vynaložit strana vstupující do právního vztahu, jehož předmětem je nemovitost.

Za určitý průlom do zásady publicity je možné označit ustanovení § 159 Obč. Z, podle kterého zástavní právo k pohledávce vzniká již písemnou smlouvou mezi zástavním věřitelem

---

<sup>40</sup> § 1191, BGB, *Grundschild* (německá právní úprava), čl. 842 ZGB, *Schuldbrief* (švýcarská právní úprava)

<sup>41</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv. Občanský zákoník I, Komentář, 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, str. 1077

a zástavcem - věřitelem pohledávky použité k zajištění, s tím omezením, že zástavní právo je účinné vůči podlužníku jen tehdy, pokud je písemně vyrozuměn zástavcem, nebo je mu vznik zástavního práva prokázán zástavním věřitelem.

Princip publicity je výrazně dotčen u zákonných zástavních práv, zástavních práv vzniklých na základě soudního a správního rozhodnutí, včetně soudcovského zástavního práva, a dále u zástavního práva na základě schválené dědické dohody.

Zatímco u zákonných zástavních práv může třetí osoba existenci zástavního práva vzhledem k právnímu postavení stran předpokládat, u zástavních práv k zajištění daňových a celních pohledávek stejně jako u soudcovského zástavního práva (dle § 338d odst. 1 OSŘ je pořadí dáno okamžikem podání návrhu na výkon rozhodnutí) může být ohrožení třetích osob nepředvídatelné a s podstatně vážnějšími důsledky. U posledně zmíněných zástavních práv je totiž v době vzniku zástavního práva toto zástavní právo nezjistitelné, neboť je veřejně deklarováno až se zpětnou účinností.

#### Zásada speciality

Zástavu je možné zřídit jen k určitému, jednotlivě určenému předmětu zástavy. Nelze proto zřídit zástavní právo generální k určitému majetkovému souboru jako je např. dědictví, veškerý majetek apod. Zastavená však může být věc hromadná, kdy předmětem zástavy jsou jednotlivé věci tohoto celku<sup>42</sup>.

#### Zásada nedělitelnosti

Zástavní právo zajišťuje celou zajišťovanou pohledávku včetně jejího příslušenství a nezaniká v případě částečného zániku této zajišťované pohledávky. Zanikne-li část předmětu zástavy, zástava nadále vázne na zbylém předmětu zástavy a to s právem věřitele domáhat se po zástavci doplnění zástavy. V případě rozdělení předmětu zástavy zástava nadále vázne na všech jejích částech ve stejném rozsahu jako na původním celku. V případě částečného zániku zajišťované pohledávky nevzniká zástavci právo na částečné vyvázání některého předmětu zástavy. V praxi to znamená i to, že u zástavního práva k nemovitostem nevzniká zástavci právo k úpravě zápisu v katastru nemovitostí o výši zástavního práva v případě úhrady části pohledávky a to ani v případě souhlasu zástavního věřitele, protože s uvedenou změnou právní úprava vůbec nepočítá. V případě vespolného zástavního práva nedochází částečným zánikem pohledávky k zániku některého ze zástavních práv, neboť věřitel má až do okamžiku

---

<sup>42</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv. Občanský zákoník I, Komentář, 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, str. 1083

úplného zániku pohledávky právo na případné uspokojení z kterékoliv zástavy podle své volby.

### Zásada priority

Zástavnímu věřiteli na základě principu priority zástavního práva vzniká přednostní právo na uspokojení jeho pohledávky ve vztahu k předmětu zástavy před ostatními věřiteli. V případě existence více zástavních práv k témuž předmětu zástavy vzniká dle § 165 odst. 2 ObčZ. prioritní právo na uspokojení věřitele, v jehož prospěch bylo zástavní právo zřízeno nejdříve. Podobně avšak s určitými odlišnostmi počítá s principem priority i zákon o konkurzu a vyrovnání, a to v případě úpadku zástavce kdy pohledávky zajištěné zástavním právem k předmětu zástavy spadajícího do konkurzní podstaty jsou zařazeny do tzv. oddělených pohledávek. Z ustanovení § 28 odst. 3 KV vyplývá, že v případě, že k téže věci spadající do konkurzní podstaty má právo více oddělených věřitelů, uspokojí se tito oddělení věřitelé z výtěžku podle pořadí, v jakém vznikl právní důvod jejich nároku na oddělené uspokojení, přičemž pro vznik zákonného zástavního práva je rozhodující den jeho záznamu v katastru nemovitostí (omezení existence tzv. skrytých zástavních práv). V případě, že výtěžek ze zpeněžení ostatního majetku (majetek mimo majetek odděleného uspokojení) v rámci konkurzní podstaty nepostačuje na úhradu nákladů spojených s provedením konkurzu, mají tyto náklady přednost na uspokojení i před pohledávkami oddělených věřitelů zajištěnými zástavními právy.

Nestačí-li výtěžek z prodeje zástavy na úhradu všech zajištěných pohledávek a mají-li zástavní práva shodná pořadí, prosadí se princip proporcionality. Dle tohoto principu budou pohledávky se stejným pořadím uspokojeny poměrně.

Současná právní úprava neumožňuje změnu pořadí zástavních práv na základě dohody zúčastněných stran, jak to např. umožňuje právní úprava německá či rakouská, anebo jak to umožňovala předválečná právní úprava u nás v §45 násl. kn.z.

### 3.6. Druhy zástavního práva

Zástavní práva můžeme členit dle několika hledisek. Jako první možnost členění se nabízí členění dle předmětu zástavního práva:

1. zástavní právo k věcem movitým

2. zástavní právo k věcem nemovitým
3. zástavní právo k bytům a nebytovým prostorům
4. zástavní právo k pohledávkám
5. zástavní právo k předmětu průmyslového vlastnictví
6. zástavní právo k cennému papíru
7. zástavní právo k obchodnímu podílu
8. zástavní právo k podniku, jiné věci hromadné či souboru věcí
9. zástavní právo k jinému majetkovému právu, jehož povaha připouští být předmětem

zástavy

Zástavní právo můžeme dále členit dle četnosti předmětů zástavy:

1. zástavní právo zřízené k jednomu jedinečně určenému předmětu zástavy
2. zástavní právo zřízené k podniku, věci hromadné či souboru věcí
3. vespolné (simultánní) zástavní právo (několik zástavních práv zajišťujících tutěz pohledávku)

Další možné členění je dle doby, na kterou bylo zástavní právo zřízeno:

1. zástavní právo zřízené na dobu neurčitou
2. zástavní právo zřízené na dobu určitou

Z hlediska zajišťované pohledávky můžeme členit:

1. zástavní právo zajišťující existující pohledávku
2. zástavní právo zajišťující budoucí pohledávku
3. zástavní právo zajišťující určitý druh pohledávek

V poslední řadě můžeme zástavní práva členit dle způsobu jejich vzniku:

1. smluvní zástavní právo
2. zákonné zástavní právo
3. zástavní právo zřízené soudním či správním rozhodnutím (zvláštním druhem je pak soudcovské zástavní právo)
4. zástavní právo zřízené dohodou o vypořádání dědictví

## 4. Zástavní právo k nemovitostem v současné legislativní úpravě ČR

### 4.1. Způsoby vzniku zástavního práva k nemovitostem

Právní skutečnosti vedoucí ke vzniku zástavního práva jsou

- písemná smlouva o zřízení zástavního práva
- písemná smlouva ve formě notářského zápisu
- rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví
- rozhodnutí soudu nebo správního úřadu
- jiná právní skutečnost, se kterou zákon spojuje vznik zástavního práva

Tento výčet právních skutečností vedoucích ke vzniku zástavního práva je taxativní<sup>43</sup>.

#### 4.1.1. Smluvní zástavní právo

Zástavní právo zřízené smlouvou je nejtypičtějším a zároveň v praxi nejběžnějším způsobem vzniku zástavního práva. Uzavřením zástavní smlouvy vznikají zástavnímu věřiteli a zástavci práva a povinnosti. Samotná smlouva mezi zástavním věřitelem a zástavcem jako právní důvod- právní titul však ke vzniku zástavního práva nestačí a je zapotřebí ho doplnit podle právních předpisů právním způsobem vzniku zástavního práva, to je dalším právním aktem, který zabezpečí navenek publicitu tohoto zástavního práva – tzv. právní modus.<sup>44</sup>

Smlouva o zřízení zástavního práva je dvoustranným právním úkonem zástavního věřitele a zástavce, kterým strany projevují vůli zajistit určitou pohledávku nebo určitý druh pohledávek určitou částí majetku zástavce. Tato smlouva pod sankcí absolutní neplatnosti vyžaduje písemnou formu. Smlouva o zřízení zástavního práva je smlouvou kauzální, proto v ní musí být uveden důvod jejího uzavření, tzn., poskytnutí zajištění určité pohledávky v ní musí být vyjádřeno. V této smlouvě musí být dále jednoznačně určen předmět zástavy, jednoznačně určena pohledávka nebo druh pohledávek, které mají být zajištěny a v případě zajištění nepeněžité pohledávky její ocenění.<sup>45</sup>

Nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí musí být ve smlouvě označena s náležitostmi uvedenými v § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. Pozemky musí být označeny parcelním

<sup>43</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 445

<sup>44</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 448

<sup>45</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2002, str. 445

číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží. Budovy pak musí být identifikovány označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně pokud se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, způsobem jejího využití, a příslušnosti k části obce. Rozestavěné budovy jsou identifikovány označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením že se jedná o rozestavěnou stavbu. Byty a nebytové prostory se identifikují označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány.

*Jestliže je předmět zástavy ve smlouvě specifikován jako „Dům i pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 546 pro k.ú. u Katastrálního úřadu v O.“, pak takové označení nemovitostí v listině, která má být podkladem pro zápis do katastru, odporuje ust. § 5 odst. 1 KatZ. Z tohoto důvodu je smlouva dle ustanovení § 37 ObčZ neplatná. Podle ust. § 151b odst. 4 ObčZ je nezbytnou náležitostí zástavní smlouvy určení předmětu zástavy. Předmět zástavy byl v předložené zástavní smlouvě vymezen nedostatečně, jinak než požaduje § 5 odst. 1 KatZ, a proto je tato smlouva neurčitá. Nedostatky zástavní smlouvy nelze dodatečně zhojit, protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZápPrNe). Již k tomuto okamžiku musí být úkon po právní stránce perfektní, aby bylo možno povolit vklad do katastru, a pokud tomu tak není, pak by nebylo možno návrhu na povolení vkladu vyhovět. Nic nebrání, aby účastníci smlouvy dodatečně specifikovali předmět zástavy, uzavřeli novou zástavní smlouvu a na jejím základě se novým návrhem domáhali vkladu do katastru<sup>46</sup>.*

Subjektem oprávněným uzavřít smlouvu jako zástavce je výhradně vlastník předmětu zástavy (nebo věřitel v případě zastavení pohledávky). Odlišná právní úprava je u ruční zástavy věci movitých. Zástavní právo však platně vznikne, i když majitel předmětu zástavy dá ke zřízení zástavního práva souhlas. Dojde-li k udělení souhlasu dodatečně, vznikne zástavní právo až okamžikem udělení souhlasu.

*Zástavní smlouvou je oprávněn (legitimován) uzavřít jako zástavce jen ten, kdo je vlastníkem zástavy, popřípadě ten, kdo má podle zákona k zástavě jiné právo, které mu umožňuje dát věc do zástavy; dává-li zástavce podle zástavní smlouvy do zástavy cizí věc, může tak učinit, avšak jen se souhlasem vlastníka, popřípadě osoby, která má k věci jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem. Dá-li zástavce podle zástavní smlouvy do zástavy*

---

<sup>46</sup> Rozsudek MS v Praze ze dne 28. 4. 1995, 33 Ca 29/1995



*cizí věc bez souhlasu vlastníka nebo osoby, která má k věci jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem, je zástavní smlouva neplatná, neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 ObčZ<sup>47</sup>.*

Vzhledem k tomu, že při zápisu práv do katastru nemovitostí není důsledně uplatňovaná zásada materiální publicity, zástavní právo platně nevznikne ani v případě, kdy zástavní smlouva byla uzavřena s osobou zapsanou jako vlastník v katastru nemovitostí, pokud tato osoba ve skutečnosti vlastníkem není. Pokud je například určitá nemovitost ve společném jmění manželů a smlouvu o zřízení zástavního práva uzavře jen jeden z manželů (bez ohledu na to, zdali je v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník nebo pokud je nemovitost zapsána jako nemovitost v SJM), vkladem do katastru nemovitostí zástavní právo platně vznikne, je však relativně neplatné.<sup>48</sup>

Určitá ujednání smlouvy o zřízení zástavního práva, dohod o vypořádání dědictví a samostatně uzavřených ujednání, které odporují podstatě zástavního práva, se považují dle zákona za neplatné. Jsou jimi ustanovení, které nedovolují zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi zástavu vyplatit, ustanovení nedovolující zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi nemovitost, byt nebo nebytový prostor dát do další zástavy, ustanovení, na základě kterého může zástavní věřitel uplatnit uspokojení z prodeje zástavy jiným způsobem než stanoví zákon, ustanovení, které omezuje zástavního věřitele domáhat se upokojení prodejem předmětu zástavy po splatnosti zajištěné pohledávky a dále ustanovení o propadné zástavě, kdy při prodlení s plněním splatné zajištěné pohledávky předmět zástavy propadá zástavnímu věřiteli nebo kdy si předmět zástavy zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu a to pokud zákon sám nestanoví jinak.<sup>49</sup>

Obsahuje-li zástavní smlouva ustanovení, že zástavce po dobu zástavy nesmí s předmětem zástavního práva disponovat bez souhlasu zástavního věřitele tak toto ustanovení platné je, avšak tento závazek zavazuje pouze zástavce, ale nikoliv třetí osoby či nabyvatele předmětu zástavy. Jiná je situace u zřízení zástavního práva k pohledávce, kterou na základě dohody

---

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2004, Jc 169/2004 21 Cdo 2074/2003

<sup>48</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 500. Ze skutečností, že u nemovitostí spadající do společného jmění manželů je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník jen jeden z manželů, se můžeme v praxi setkat relativně často. Při právní dispozici s nemovitostí se nelze proto spoléhat jen na samotný výpis listu vlastnictví, ale je též vhodné získat potřebné informace zejména z listinných podkladů, uložených ve sbírce listin na katastrálním úřadě.

<sup>49</sup> Kopáč, L., Švestka, J. Lze v zástavní smlouvě platně ujednat propadnutí zástavy? Právní rozhledy, 1995, č. 5, str. 189 a násl. Ujednání o propadné zástavě se v důsledku absence podobné zákonné úpravy u zajišťovacího převodu práv (§553, Občanského zákoníku) analogicky použije i na tento zajišťovací institut.

s dlužníkem nelze postoupení třetí osobě. U takovéto pohledávky zástavní právo platně nevznikne (analogie § 525 odst. 2 ObčZ.).

Zástavní smlouva k nemovitosti musí obsahovat ověřený podpis zástavce. Tento nedostatek nezpůsobí neplatnost smlouvy, ale pouze nemožnost zápisu do katastru nemovitostí.

Vedle právního titulu, kterým je pro smluvní zástavní právo smlouva o zřízení zástavního práva je pro vznik smluvního zástavního práva nezbytný právní modus, což je určitý vnější akt, kterým se vznik zástavního práva demonstruje navenek. Právním modusem je promítnuta zásada publicity do vzniku zástavního práva. Zatímco co u zástavy věci movitých je právním modusem obvykle předání předmětu zástavy (tzv. ruční zástava), je u zástavního práva k nemovitostem evidovanými v katastru nemovitostí, k bytům nebo nebytovým prostorám ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu právním modusem vklad do katastru nemovitostí. Vkladem do katastru nemovitostí dochází však ke vzniku pouze smluvního zástavního práva k nemovitostem. Pro zástavní práva k nemovitostem vznikající na základě jiného titulu než smlouvy není okamžik zápisu do katastru nemovitostí rozhodující, zástavní právo se zapisuje následně záznamem, který má pouze deklaratorní charakter.<sup>50</sup>

Zástavní právo k nemovitostem neevidovaných v katastru nemovitostí (drobné stavby, sklepy, podzemní stavby) vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. To však neplatí, bylo-li zástavní právo zřízeno rozhodnutím soudu nebo správního úřadu.<sup>51</sup> Pro smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí je povinně zákonem předepsaná forma notářského zápisu.<sup>52</sup> Zápis zástavního práva do Rejstříku zástav provádí notář, který sepsal zástavní smlouvu, ihned po uzavření zástavní smlouvy.<sup>53</sup> Zápis zástavního práva do Rejstříku zástav má v tomto případě konstitutivní charakter.

---

<sup>50</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §157

<sup>51</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §158, odst. 1. V tomto případě orgán, který rozhodl o zřízení zástavního práva, pošle rozhodnutí notářské komoře v Praze, a ta vyznačí zástavní právo do rejstříku zástav s deklaratorním účinkem.

<sup>52</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §156, odst. 3

<sup>53</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §158, odst. 2. Tento úkon notáře je zpoplatněn dle notářského tarifu, přičemž základem výpočtu poplatku je hodnota předmětu zástavy.

#### 4.1.2. Zástavní právo na základě schválené dědické dohody soudem

Zástavní právo může také vzniknout v rámci dědického řízení a to za podmínky, že dědicové mezi sebou uzavřou dohodu o vzájemném vypořádání, včetně zřízení zástavního práva<sup>54</sup> a soud tuto dohodu, neodporuje-li zákonu či dobrým mravům<sup>55</sup>, následně schválí. Zajištěnou pohledávkou v tomto případě může být buď pohledávka věřitele vůči zůstaviteli, byly-li předmětem dědictví i pasiva, anebo pohledávka jednoho nebo více dědiců vůči dědici nebo dědicům ostatním vzniklá z jejich vzájemného vypořádání. Z podstaty věci vyplývá, že předmětem zástavy může být jen majetek zůstavitele spadající do dědictví. Zástavní právo na základě tohoto titulu vzniká právní mocí soudního rozhodnutí. Je-li předmětem zástavy nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, má nezbytný zápis v katastru nemovitostí provedený záznamem pouze deklaratorní účinky.<sup>56</sup> Uvedený zápis je povinen katastrální úřad provést nejpozději do 30 dnů od doručení rozhodnutí o schválení dědické dohody.<sup>57</sup> I když je zde určitým způsobem prolomen princip publicity zástavního práva, nebude v praxi tato skutečnost činit zásadní problém, protože v uvedeném meziobdobí nebude možné s nemovitostí nakládat ani zůstavitelem, který je již po smrti, ani dědici, kterým vlastnické právo k předmětným nemovitostem navenek ještě nevzniklo.

#### 4.1.3. Zákonné zástavní právo a zástavní právo na základě soudního nebo správního rozhodnutí

Zákonné zástavní právo však nevzniká přímo ze zákona, jak by se na první pohled z § 156 odst. 1 ObčZ mohlo zdát, ale tehdy jsou-li splněny předpoklady, které zákon stanoví jako důvod vzniku zástavního práva.<sup>58</sup> U zákonného zástavního práva nemůžeme mluvit ani o titulu ani o modusu. Zákonné zástavní právo můžeme rozdělit na zákonné zástavní právo, u kterého je předpokladem vzniku rozhodnutí vydané příslušným orgánem a zákonné zástavní právo, které vzniká, aniž by musel příslušný orgán rozhodnout. Od zákonného zástavního práva, u kterého je předpokladem vzniku také rozhodnutí příslušného orgánu je třeba odlišovat zástavní právo, které je rozhodnutím příslušného orgánu přímo zřizované. Tímto

<sup>54</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §482, odst. 1

<sup>55</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §482, odst. 2

<sup>56</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, §7, odst. 1

<sup>57</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, §5, odst. 3, písm. b

<sup>58</sup> Čvančara, P. Zákonné zástavní právo u nemovitostí. Právní rozhledy, 1997, č. 2, str. 74 až 77

zástavním právem je především soudcovské zástavní právo, které se zřizuje nařízením výkonu rozhodnutí. Soudcovskému zástavnímu právu vzhledem k jeho specifikům je věnována zvláštní podkapitola této diplomové práce 4.1.3.1.

V současné právní úpravě zástavního práva zajišťujícího daňové pohledávky státu podle § 72 zákona č. 337/1992, o správě daní a poplatků je zástavní právo koncipované rovněž tak, že vznik tohoto zástavního práva je dán rozhodnutím správce daně o zřízení zástavního práva. Zástavní právo tedy vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí.<sup>59</sup> Rozhodnutí o zřízení zástavního práva se doručuje daňovému dlužníkovi, případně dalším osobám zúčastněných na řízení, které mají povinnost součinnosti v daňovém řízení dle zákona o správě daní a poplatků (např. katastrálnímu úřadu, Rejstříku zástav vedeným Notářskou komorou ČR). Rozhodnutí správce daně obsahuje označení daňové pohledávky, její výši, jakož i označení předmětu zástavního práva. Zástavní právo může správce daně uplatnit mimo jiné k nemovitostem, bytům, nebytovým prostorům ve vlastnictví dlužníka nebo ručitele. V předešlé právní úpravě bylo toto zástavní právo upraveno jako zákonné zástavní právo, u kterého bylo předpokladem vzniku vydání rozhodnutí správcem daně. Zástavní právo vznikalo k věcem daňového dlužníka nebo ručitele k zajištění daňové pohledávky a jejího příslušenství. O tom, které věci byly předmětem zástavního práva, vydal správce daně rozhodnutí.

Zákonné zástavní právo vzniká také k zajištění celního dluhu u dovážejícího zboží, které není původem z Evropského společenství a to okamžikem překročení zboží přes hranice Evropského společenství.<sup>60</sup> Z povahy věci vyplývá, že se uvedené zástavní právo nemůže vztahovat na nemovitosti. V minulosti však mohla být i nemovitost předmětem zástavy tohoto zákonného zástavního práva, neboť rozhodnutím celního orgánu mohl být zástavním právem postižen jakýkoliv majetek dlužníka nebo ručitele.

Zákonná zástavní práva se ve většině případů týkají movitých věcí jakožto předmětů zástavy, proto se jimi v této práci zabývat nebudu. Níže uvedu některé zákonné zástavní práva týkající se nemovitostí jako předmětů zástavy. Bez vydání zvláštního rozhodnutí vznikají zákonná zástavní práva zejména v těchto případech:

Dle § 13 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vzniká zákonné zástavní právo k bytové jednotce okamžikem právní moci rozhodnutí, kterým se přiznávají pohledávky vzniklé neodstraněním závad a poškozením na jiných bytových jednotkách nebo společných částech domu vlastníkem bytové jednotky nebo osobami bytovou jednotku užívajícími. Zástavní právo k bytové jednotce povinného je zřízeno ve prospěch všech vlastníků jednotek.

---

<sup>59</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §160, odst. 1

<sup>60</sup> Zákon č. 13/1993 Sb., celní zákon, §305

Dle § 15 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vzniká zákonné zástavní právo k bytové jednotce okamžikem právní moci rozhodnutí, kterým se přiznávají pohledávky nákladů spojených se správou domu a pozemku vůči povinným vlastníkům těchto jednotek. Zástavní právo k bytové jednotce povinného je zřízeno ve prospěch všech vlastníků jednotek. Předpokladem pro vznik tohoto zástavního práva je pravomocné soudní rozhodnutí, kterým byla věřiteli přiznána pohledávka na nákladech spojených se správou domu.

Dle § 26 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vzniká zákonné zástavní právo k nemovitostem družstva, a to k zajištění pohledávek banky z poskytnutých a ponechaných úvěrů družstvu na tyto nemovitosti. Zástavní právo vzniká okamžikem vzniku pohledávky banky vůči družstvu z úvěrového vztahu.

Dle § 10 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, vzniká zákonné zástavní právo k zemědělskému pozemku okamžikem jeho převodu, a to k zajištění pohledávky státu k zaplacení kupní ceny nebo její části. Zvláštností je že si stát k převáděnému pozemku dle § 10 odst. 2 a 3 zákona č. 95/1999 Sb. zřizuje i předkupní právo a dále nabyvateli znemožňuje zřízení dalšího zástavního práva.

Dle § 28b zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, vzniká ke dni 1. července 1992 zákonné zástavní právo bance k zajištění úvěrů poskytnutých bankou bytovému družstvu na výstavbu bytů a nebytových prostor a na rozsáhlejší opravy a stavební úpravy obytného domu. Zástavní právo vzniká na nemovitostech, kterých se úvěry týkají. Zástavní právo vzniká okamžikem vzniku pohledávky banky vůči družstvu z úvěrového vztahu.

Pro zástavní právo, které vzniká, aniž by musel příslušný orgán rozhodnout, je rozhodující časová působnost zákona, z něhož by zástavní právo mělo vzniknout. Pro pořadí těchto zástavních práv je rozhodující okamžik splnění posledního předpokladu, zákonem předepsaného pro jeho vznik.

Zvláštní zákonné zástavní právo můžeme spatřovat v ustanovení § 153 odst. 2 ObčZ, podle kterého se zástavní právo vztahuje i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy. Příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy jsou tedy ze zákona předmětem zástavy bez ohledu na to, zdali k nim bylo zástavní právo zřízeno.

Akcesorita zákonného zástavního práva ve vztahu k zajišťované pohledávce je dána tím, že zástavní právo platně vznikne jen za předpokladu, že existuje platná pohledávka, která má být předmětem zajištění.

#### 4.1.3.1 Soudcovské zástavní právo

Tento druh zástavního práva je specifický v tom, že se jedná o jeden z výkonu soudního rozhodnutí na peněžité plnění se vztahem k nemovitostem. Na rozdíl od smluvního zástavního práva se tímto zástavním právem nedá zajistit pohledávka budoucí ani podmíněna a dokonce ani pohledávka existující, u níž ještě nedošlo k její splatnosti. Naopak tímto zajišťovacím institutem se dá zajistit pouze existující pohledávka po splatnosti, která je zároveň vykonatelná, čímž je u tohoto zástavního práva prolomena jeho obecná zásada subsidiarity. Pro věřitele je zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitostem určitou alternativou mezi jinými výkony rozhodnutí či exekucí a věřitel přikročí k výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského práva zpravidla v případě, že nebude mít zájem na okamžitém prodeji předmětu zástavy- nemovitostí, avšak bude chtít si předmětnou pohledávku zajistit do budoucna s výhodným pořadím zajištění. Ke vzniku soudcovského zástavního práva k nemovitostem dochází okamžikem právní moci rozhodnutí, kterým je završeno řízení o výkonu rozhodnutí zahájené na základě návrhu oprávněného. Předpokladem pro rozhodnutí soudu o zřízení soudcovského zástavního práva je existence exekučního titulu, kterým je některý z exekučních titulů uvedených v § 274 OSŘ, nejčastěji vykonatelné soudní rozhodnutí. Zápis v katastru nemovitostí provedený záznamem má pouze deklaratorní účinky.<sup>61</sup> Uvedený zápis je povinen katastrální úřad provést nejpozději do 30 dnů od doručení rozhodnutí o zřízení soudcovského zástavního práva.<sup>62</sup> Zásadní problém soudcovského zástavního práva je v prolomení zásady publicity a to nejen tím, že pro vznik soudcovského zástavního práva má rozhodující význam právní moc rozhodnutí soudu o zřízení zástavního práva, ale hlavně tím, že pro pořadí zástavních práv má rozhodující význam okamžik, kdy byl soudu doručen návrh na zřízení soudcovského zástavního práva. Bylo-li však pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní právo, řídí se pořadí soudcovského zástavního práva pořadím tohoto zástavního práva.<sup>63</sup> Důvodem proč by zástavní věřitel měl zájem na zřízení soudcovského zástavního práva vedle svého již existujícího smluvního zástavního práva, může být ten, že zástavní věřitel může vést výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí i proti případnému nabyvateli a i dalším nabyvatelům

---

<sup>61</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, §7, odst. 1

<sup>62</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, §5, odst. 3, písm b

<sup>63</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, §338d, odst. 1

nemovitosti, aniž by si musel proti nim opatřovat nový exekuční titul, což u smluvního zástavního práva možné není.<sup>64</sup>

V této souvislosti je třeba však se zmínit o tom, že v minulosti mohlo dojít k situaci, která způsobovala zásadní problém. Touto situací byl smluvní převod nemovitostí v době, kdy soudcovské zástavní právo platně vzniklo, avšak ještě nebylo zaznamenáno do katastru nemovitostí. Na základě ustanovení § 338 d odst. 2 by totiž bylo možné vést výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti i proti tomuto nabyvateli, který však neměl možnost se dozvědět o existenci soudcovského zástavního práva z katastru nemovitostí a postupoval tak v dobré víře, že nemovitost netrpí žádnou právní vadou. Docházelo tedy k rozporu mezi právem oprávněného domoci se výkonem rozhodnutí vůči nabyvateli uspokojení své pohledávky a právem nabyvatele jednajícího v dobré víře nabýt neztíženou nemovitost. Jediným právním řešením, které se v této situaci nabízelo a nakonec také realizovalo, byl zápis poznámky do katastru nemovitostí na základě podání návrhu na výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. Výsledek tohoto řešení byl plně v souladu s právním principem „právo chrání bděle“, tzn., nebyl možný přechod soudcovského zástavního práva na nabyvatele nemovitosti za předpokladu, že nabyvatel o zástavním právu nevěděl ani vědět nemohl. Stejným způsobem jako nabyvatel nemovitosti se tím stal chráněn i případný další zástavní věřitel.

K tomuto ustanovení se vztahuje také následující rozhodnutí:

*Vlastním důsledkem zřízení soudcovského zástavního práva je, že pro pohledávky, které jsou jím zajištěny, lze provést výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, k níž bylo toto právo zřízeno, nejen proti povinnému (tj. proti tomu, kdo byl povinným v řízení o výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva), nýbrž podle § 338d odst. 2 o.s.ř. i přímo proti každému dalšímu pozdějšímu vlastníku nemovitosti, který ji nabyt smluvně (shodně stanovil občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2000, v § 338 a odst. 2).*

*Je-li imanentním výrazem zřízení soudcovského zástavního práva, že je způsobilé založit možnost, že bude výkonem rozhodnutí dotčen majetek (nemovitost) třetích osob (pozdějších vlastníků), pak je logické, že nabyté právo třetích osob nemůže současně tento výkon (postižení) nepřipouštět (§ 267 odst. 1 o.s.ř.).<sup>65</sup>*

Co se týče předmětu zástavy u soudcovského zástavního práva je způsobilým předmětem pouze nemovitost a to ve vlastnictví povinného. Vlastnictví povinného se v rámci řízení o

---

<sup>64</sup> Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. II. díl. 7. vydání. C. H. Beck, Praha 2006, str. 1682

<sup>65</sup> Z odůvodnění Nejvyššího soudu, Jc 11/2005 20 Cdo 1293/2003

výkonu rozhodnutí prokazuje ke dni podání návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva.<sup>66</sup>

#### 4.2. Obsah zástavního práva k nemovitostem

Obsahem zástavního práva je na straně zástavního věřitele oprávnění domáhat se uspokojení pohledávky z předmětu zástavy, nebude-li pohledávka řádně a včas splněna. Na straně zástavce je obsahem zástavního práva povinnost uspokojení pohledávky zástavním věřitelem z předmětu zástavy strpět. Mimo tyto práva a povinnosti zúčastněných stran, které se vztahují až na okamžik po řádném a včasném nesplnění pohledávky jsou obsahem zástavního práva další práva a povinnosti vznikající již od vzniku zástavního práva. Na straně zástavce je to především povinnost zdržet se všeho čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele.<sup>67</sup> Tato povinnost zástavce je zvláště důležitá u zástavního práva k nemovitostem, kde předmět zástavy je v dispozici zástavce. Z uvedeného ustanovení však nevyplývá povinnost zástavce o předmět zástavy pečovat, například prováděním běžné opravy, což může být ale upraveno dohodou mezi zástavcem a zástavním věřitelem.

Zástavce zůstává po celou dobu trvání zástavního práva vlastníkem předmětu zástavy s tím, že může předmět zástavy převést na jinou osobu nebo ho dále zastavit dalším zástavním věřiteli. V případě převodu předmětu zástavy však bude zástavní právo zatěžovat nabyvatele předmětu zástavy. Na základě dohody mezi zástavním věřitelem a zástavcem bude možné omezit případnou dispozici s předmětem zástavy, avšak takovéto ujednání nebude účinné vůči třetím osobám a bude zavazovat pouze zúčastněné strany.

Ztratí-li zástava na ceně tak, že zajištění pohledávky se stane nedostatečným, zástavní věřitel má právo od dlužníka žádat, aby zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnil. Neučiní-li tak, stane se ta část pohledávky, která není zajištěna, splatnou.<sup>68</sup>

Je-li zajištěnou pohledávkou pohledávka věřitele ze smlouvy o úvěru, může podle § 505 ObchZ věřitel požadovat po dlužníkovi v přiměřené lhůtě doplnění zajištění na původní výši v případě, že došlo k zániku nebo ke zhoršení tohoto zajištění. Jinak má věřitel právo od smlouvy o úvěru odstoupit.

---

<sup>66</sup> Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. II. díl. 7. vydání. C. H. Beck, Praha 2006, str. 1683

<sup>67</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §163, odst. 1. Jednoznačným porušením povinnosti zástavce nezhoršovat zástavu by však např. bylo v případě zastavení pohledávky zřeknutí se pohledávky věřitelem zastavené pohledávky tedy zástavcem nebo prodloužení splatnosti takovéto pohledávky věřitelem-zástavcem.

<sup>68</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §163, odst. 2



#### 4.3. Rozsah zástavního práva k nemovitostem

Zástavní právo se vztahuje na celý předmět zástavy, jeho příslušenství a přírůstky, z plodů však jen na ty, které nejsou odděleny. Dojde-li od zřízení zástavního práva ke zvýšení hodnoty předmětu zástavy, nemá zástavce nárok na zúžení zástavního práva jen na část předmětu zástavy. Dojde-li však k poklesu hodnoty předmětu zástavy a pohledávka se tak stane nedostatečně zajištěnou má zástavní věřitel dle § 163 odst. 2 ObčZ právo po dlužníkovi žádat dozajištění nezajištěné pohledávky. Nezajistí-li dodatečně dlužník nezajištěnou pohledávku, stává se část pohledávky ve výši nezajištěné pohledávky okamžitě splatnou.

V případě rozdělení předmětu zástavy zůstává zástavou zatížena každá z těchto nových částí předmětu zástavy.

Zástavní právo na věci se vztahuje i na všechny součásti této věci, tj. vše co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se věc znehodnotila<sup>69</sup>, a to proto, že součást věci se nepovažuje za samostatnou věc v právním slova smyslu. Samostatnou věcí se stává součást věci teprve jejím oddělením od věci s tím, že zástavní právo vázne i na takto oddělené věci.

Příslušenstvím věci, které je taky předmětem zástavního práva, je vše co patří vlastníku věci hlavní a je jí určeno k tomu aby spolu s věcí hlavní bylo trvale užíváno. V případě bytu jsou příslušenstvím všechny vedlejší místnosti a prostory určené k tomu aby byly s bytem společně užívány např. komora, hala, spíž, šatna, předsíň, dřevník, kůlna, sklep.<sup>70</sup>

Dle současné právní úpravy nelze transformovat zástavu na zaniklém předmětu zástavy na zástavu na novou majetkovou hodnotu, jenž zaniklý předmět nahrazuje.

#### 4.4. Vespolečné zástavní právo k nemovitostem

Jediná pohledávka věřitele může být zajištěna i několika zástavními právy k různým předmětům zástavy. V tomto případě hovoříme o tzv. vespolečném zástavním právu.<sup>71</sup> Zpravidla se v praxi vespolečné neboli simultánní zástavní právo využívá v případech, kdy hodnota jednoho předmětu zástavy nedosahuje hodnoty zajišťované pohledávky. Dalším důvodem zajištění prostřednictvím více zástavních práv může být posílení zajišťovací funkce

---

<sup>69</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §120

<sup>70</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv. Občanský zákoník I, Komentář, 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, str. 667

<sup>71</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 454

zástavního práva, a to snížením rizika nemožnosti uspokojení pohledávky vlivem zničení, poškození nebo ztráty hodnoty některého předmětu zástavy.

Zástavci v případě částečného zániku zajištěné pohledávky nevzniká nárok na zúžení zajištění na jen některá zástavní práva v rámci vespolného zástavního práva.

Je zcela na vůli zástavního věřitele k realizaci jakého zástavního práva, v případě nesplnění zajištěné pohledávky, přikročí. Problematiku případného poškození ostatních věřitelů vlivem realizace jednoho či více zástavních práv řeší procesní předpisy. § 337d OSŘ upravuje situaci, kdy dochází ke dražbě všech nemovitostí, na nichž vázne vespolné zástavní právo k téže pohledávce. Dle tohoto ustanovení jsou chráněni další zástavní věřitelé tím, že dochází k úhradám zajištěných pohledávek poměrně ze zbytku všech rozdělovaných podstat. Žádá-li zástavní věřitel rozdělení rozdělovaných podstat v jiném než zákonem určeném poměru, mají ostatní zástavní věřitelé nárok na dorovnání z jiných rozdělovaných podstat a to do výše, kterou by obdrželi v případě zákonného poměru rozdělení. Dále jsou zástavní věřitelé chráněni tím, že v případě kdy nedojde k prodeji všech nemovitostí zatížených vespolným zástavním právem, použije se za základ výpočtu úhrady hodnota všech nemovitostí zjištěná podle zvláštního předpisu a další zástavní věřitelé získávají zástavní práva na neprodaných nemovitostech k pohledávkám ve výši částek, o které vlivem neuskutečnění prodeje dalších nemovitostí byli zkráceni, a to v pořadí, které příslušelo uspokojenému zástavnímu věřiteli.

Toto ustanovení však neřeší problematiku poškození ostatních zástavních věřitelů při případném vzdání se některého zástavního práva zástavním věřitelem disponujícím vespolným zástavním právem, např. v případě částečné úhrady pohledávky. Tito zástavní věřitelé by se mohli jediné domáhat za pomoci rozšiřujícího výkladu § 151e odst. 3 ObčZ doplnění zástavy.

V praxi může dojít taky k další situaci, kterou naše právní úprava neřeší a to k situaci kdy vespolným zástavním právem jsou zatíženy nemovitosti různých zástavců a kdy zástavní věřitel si může vybrat, z výtěžku prodeje některé z nemovitostí uspokojí svou pohledávku. Tímto dojde k neúměrnému zatížení jednoho ze zástavců a naopak ke zvýhodnění ostatních zástavců. Německý BGB tuto situaci upravuje způsobem, kdy zástavci zrealizované zástavy vzniká poměrný regresní nárok vůči ostatním zástavcům a to navíc zajištěný původním vespolným zástavním právem, které na rozdíl od naší právní úpravy uspokojením pohledávky realizaci jedné ze zástav nezaniká.

#### 4.5. Realizace zástavního práva k nemovitostem

V okamžiku kdy zajištěná pohledávka není splněna řádně a včas vzniká právo zástavního věřitele uspokojit svou pohledávku z předmětu zástavy. V této etapě trvání zástavního práva přistupuje k funkci zajišťovací funkce uhrazovací. Jedná se pouze o právo a nikoliv povinnost zástavního věřitele přistoupit k úhradě pohledávky prostřednictvím realizace zástavy. Zástavní věřitel může v rámci výkonu rozhodnutí či exekuce postihnout i kterýkoliv jiný majetek dlužníka pokud je dlužník zároveň zástavcem, anebo ušetřit zástavce realizace zástavy a postihnout výlučně majetek dlužníka, jsou-li zástavce a dlužník osoby odlišné.

Realizace zástavního práva spočívá ve zpeněžení předmětu zástavy jeho prodejem, kdy z výtěžku prodeje je uspokojena zajištěná pohledávka. Nedosahuje-li výtěžek z prodeje zástavy výše zajištěné pohledávky včetně jejího příslušenství, nedochází k zániku neuspokojené části pohledávky a tuto část neuspokojené pohledávky je možné uspokojit postižením jiného majetku dlužníka. Naopak přesahuje-li výtěžek z prodeje zástavy výši zajištěné pohledávky včetně jejího příslušenství a neváznou-li na nemovitosti práva dalších osob, rozdíl mezi výtěžkem z prodeje zástavy a zajištěnou pohledávkou včetně příslušenství přísluší zástavci. Tento rozdíl se nazývá hyperrocha.

Realizace zástavního práva může být provedena soudní či mimosoudní cestou.

##### 4.5.1. Soudní realizace zástavního práva

Uspokojení pohledávky cestou soudního výkonu rozhodnutí přísluší zástavnímu věřiteli bezvýjimečně. V případě zástavního práva k nemovitostem je možný pouze jediný výkon rozhodnutí a to výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti. Výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí je upraven v § 335 až § 337h OSŘ a můžeme ho rozdělit do několika fází, a to nařízení výkonu rozhodnutí, určení odhadní ceny, určení dražebního roku, provedení dražby a rozvrh výtěžku z dražby. Řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti je zahájeno na návrh oprávněného. Po podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí vyrozumí soud příslušný katastrální úřad<sup>72</sup>, který následně provede zápis poznámkou o zahájení vykonávacího řízení pro dotčenou nemovitost. Předpokladem nařízení výkonu rozhodnutí je však existence platného exekučního titulu, kterým je především vykonatelné rozhodnutí

---

<sup>72</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, §335, odst. 1

soudu vydané v občanském soudním řízení, zejména rozhodnutí stanovující povinnost k peněžitému plnění a rozhodnutí o prodeji zástavy, může jím být však kterýkoliv jiný z exekučních titulů uvedených v § 274 OSŘ jako např. v praxi hojně využívaný vykonatelný notářský zápis. Má-li být exekuční titul podkladem pro výkon rozhodnutí, musí směřovat proti povinnému, tzn., musí být v něm obsažena povinnost povinného něco plnit, v případě prodeje nemovitosti povinnost zástavce-vlastníka strpět prodej nemovitosti.

Řízení o soudním prodeji zástavy, jenž vede k vydání rozhodnutí ve formě usnesení o nařízení prodeje zástavy je jedním z možných exekučních titulů a je upraveno § 200y až § 200za OSŘ. Řízení je zahájeno žalobou, ke které je aktivně legitimován výhradně zástavní věřitel.<sup>73</sup> Účastníky řízení jsou zástavní věřitel a zástavní dlužník. Obligační dlužník a zástavce mohou být pouze případnými vedlejšími účastníky.

V nedávně minulé právní úpravě jsme se mohli setkat s problémem, který pramenil v nesouladu hmotně právní a procesně právní úpravy realizace zástavního práva. Podle ustanovení ObčZ byl zástavce povinen strpět prodej nemovitosti za účelem uspokojení zástavního věřitele ze zástavy a podle ustanovení OSŘ byl jediným možným exekučním titulem, na základě kterého mohlo dojít k soudnímu prodeji zástavy exekuční titul ukládající povinnému peněžité plnění. To vyvolávalo v praxi problémy při soudním výkonu prodejem věci v případě, že dlužník a zástavce byli rozdílné osoby a to z důvodu toho, že nebylo příliš jasné, zdali je možné po zástavci se domáhat uhrazení zajištěné pohledávky když jeho povinnost je pouze strpět prodej předmětu zástavy za účelem uhrazení zajištěné pohledávky. Právní teorie dospěla k názoru, že lze se domáhat po zástavci, který není zároveň dlužníkem uhrazení zajištěné pohledávky s tím, že vynucení této povinnosti se omezuje na prodej předmětu zástavy. Před novelizací příslušných právních předpisů bylo toto řešení jedinou cestou k realizaci zástavního práva.<sup>74</sup>

Je důležité zmínit, že zástavní věřitel nemusí být jedinou osobou vyvolající řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti. Další osobou, která může podat návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, může být i jiný věřitel vlastníka předmětu zástavy. Občanský soudní řád chrání práva a postavení zástavních věřitelů, kteří nepodali návrh na nařízení exekuce, a to tím že se mimo jiné i jim doručuje usnesení o nařízení soudního výkonu rozhodnutí, usnesení o určení odhadní ceny, dražební vyhláška, usnesení o příklepu a rozvrhové usnesení. Zástavní věřitel je chráněn v tom smyslu, že může na základě procesních předpisů přihlásit svou pohledávku v konkrétní výši nejpozději do zahájení dražebního

<sup>73</sup> Kozel, R. Soudní výkon rozhodnutí na nemovitosti. Právní rádce, 1996, č. 10, str. 9

<sup>74</sup> Bureš, J., Drápal, L. Zástavní právo v soudní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1997, str. 16.

jednání a doložit jí příslušnými listinami. Zástavní věřitel může dále žádat do zahájení dražebního jednání, že žádá o zaplacení pohledávky v hotovosti. V tomto případě realizací zástavního práva zástavní právo zaniká a to bez ohledu na to v jakém rozsahu byla zajištěná pohledávka uspokojena. V opačném případě může vydražitel pohledávky zástavních věřitelů jako zástavce převzít. Převzetím pohledávky vydražitelem je dlužník zproštěn povinnosti uhradit pohledávku. Zástavní věřitelé pak budou přizváni k rozvrhovému řízení, ve kterém dochází k rozvrhu výtěžku ze zpeněžení předmětu zástavy. Pohledávky zástavních věřitelů se uspokojí v závislosti na získaném pořadí před ostatními pohledávkami, a to i v případě, že nebyly přiznány exekucním titulem. Pohledávky zajištěné zástavním právem, které nejsou ke dni rozvrhu splatné, se za splatné považují dle § 337c odst. 3 OSŘ. Na rozdíl od soudního výkonu rozhodnutí prodejem věcí movitých u soudního výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí zástavní práva k nemovitostem zaniknout nemusí v případě, že zástavní věřitel tohoto zástavního práva neprohlásí, že žádá o uspokojení své pohledávky v hotovosti a vydražitel takto zajištěné pohledávky převezme. Na základě těchto skutečností se vydražitel dostává do pozice zástavce a zástavní právo nadále trvá. Zástavní věřitel může pohledávku vymáhat jen prostřednictvím prodeje nemovitostí, ledaže vydražitel je zároveň osobním dlužníkem zástavního věřitele.

Podle ustanovení § 264 odst. 1 OSŘ navrhne-li oprávněný výkon rozhodnutí způsobem, který je zřejmě nevhodný, zejména vzhledem k nepoměru výše pohledávky oprávněného a ceny předmětu, z něhož má být uspokojení této pohledávky dosaženo, může soud nařídit, a to po slyšení oprávněného, výkon rozhodnutí jiným vhodným způsobem. Toto oprávnění soudu, které je povinen soud zvažovat z úřední povinnosti, se bude vztahovat i na případný výkon rozhodnutí prodejem zástavy. Soudce, ale bude kromě srovnání poměru výše pohledávky a ceny zástavy přihlížet i k tomu, že právě smluvní strany se rozhodly projevem své vůle zajistit pohledávku zástavním právem. Proto zjevný nepoměr mezi výší pohledávky a cenou zástavy by měl být důvodem k odmítnutí výkonu rozhodnutí výjimečně za zcela mimořádných okolností. Je-li zástavním dlužníkem osoba odlišná od osobního dlužníka, nelze v rámci rozhodování o výkonu rozhodnutí prodejem zástavy postup dle § 264 odst. 1 OSŘ použít vůbec. Není totiž zde jiného majetku povinného, který by bylo možné výkonem rozhodnutí postihnout.

#### 4.5.1.1. Realizace zástavního práva soudními exekutory

Zástavní právo lze realizovat místo soudního výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti i prostřednictvím exekuce, což je pojem používaný pro výkon rozhodnutí prováděný výhradně soudními exekutory dle zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu. Předpokladem pro provedení exekuce soudním exekutorem je nařízení exekuce soudem na základě některého z exekučních titulů, podobně jako je tomu u soudního výkonu rozhodnutí. Návrh na nařízení exekuce podává oprávněný buď soudu, nebo soudnímu exekutorovi, který následně požádá soud o pověření k provedení exekuce. Soud následně usnesením nařídí exekuci a jejím provedením pověří exekutora, aniž by stanovil, jakým způsobem má být exekuce provedena. Po té co byla nařízena exekuce, posoudí exekutor, jakým způsobem bude provedena exekuce a vydá příslušný exekuční příkaz. Exekuční příkaz má stejné účinky jako nařízení výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu. Exekutor může vydat v jedné věci několik exekučních příkazů. Může proto vydat např. exekuční příkaz na prodej nemovitostí vedle exekučního příkazu na srážky ze mzdy nebo jiných příjmů, což je jednou z výhod exekučního řízení oproti výkonu soudního rozhodnutí.

Nestanoví-li exekuční řád jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.<sup>75</sup> Nestanoví-li exekuční řád jinak, je exekutor oprávněn vykonat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy jinak svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavatelé nebo jinému zaměstnanci soudu.<sup>76</sup> Při provedení exekuce prodejem nemovitostí povinného exekutor provádí přípravné úkony pro rozhodnutí soudu o rozvrhu, neprovádí však rozvrhová jednání. Částky přiznané věřitelům exekutor vyplatí podle pravomocných rozvrhových usnesení.<sup>77</sup> Nestanoví-li exekuční řád jinak, použijí se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.<sup>78</sup>

#### 4.5.1.2. Realizace zástavního práva v rámci konkursu

Zástavní věřitelé mají dle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání za předpokladu, že předmět zástavního práva spadá do konkurzní podstaty postavení tzv.

---

<sup>75</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, §52, odst. 1

<sup>76</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, §52, odst. 2

<sup>77</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, §68

<sup>78</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, §69

oddělených věřitelů. Nároky oddělených věřitelů jsou přednostně uspokojeny ze zpeněžení věci, kterou je pohledávka věřitele zajištěna. Po prohlášení konkursu je možná realizace předmětu zástavy jen prostřednictvím správce konkursní podstaty. Podmínkou pro uspokojení zástavního věřitele je přihláška pohledávky s přednostním uspokojením do dvou měsíců od prvního přezkumného jednání. Oddělení věřitelé jsou pak uspokojeni z výtěžku prodeje předmětu zástavy, v pořadí v jakém vznikl právní důvod jejich nároku na oddělené uspokojení. Pro pořadí zákonného zástavního práva k nemovitostem je rozhodný okamžik zápisu do katastru nemovitostí. Oddělení věřitelé se však uspokojují do výše 70 % výtěžku zpeněžení na ně připadajícího. Neuspokojenou část pohledávky lze uspokojit v rozvrhu, a to ve třídě, do níž pohledávka podle své povahy patří. Případná část neuspokojené pohledávky oddělených věřitelů se uspokojí spolu ostatními neoddělenými pohledávkami v rámci rozvrhového usnesení. V rámci konkursního řízení lze uspokojit i dosud nesplatné pohledávky zástavních věřitelů, neboť dle zákonné dikce jsou nesplatné závazky úpadce, které mají být uspokojeny z konkursní podstaty, považovány za splatné. Zástavní práva zanikají zpeněžením nemovitosti a to i v případě, že oddělení věřitelé nepřihlásili své pohledávky. Dle § 14 odst. 1 písm e) KV zanikají zástavní práva, která vznikla v období 2 měsíců před podáním návrhu na prohlášení konkursu, a to okamžikem prohlášení konkursu na majetek zástavce. V konkurzním řízení neprobíhá stádium rozvrhu a výtěžek z prodeje v dražbě je poukázán na účet správce konkursní podstaty.

Je-li pohledávka vůči úpadci zajištěna zástavním právem a zástavcem je osoba odlišná od dlužníka-úpadce, vyzve správce konkursní podstaty zástavce k plnění ve prospěch konkursní podstaty. Není-li plněno dobrovolně, přistoupí správce konkursní podstaty k realizaci zástavního práva.<sup>79</sup>

Dnem 1. 1. 2008 nabyl účinnosti zákon č.182/2006 Sb, o úpadku a způsobech jeho řešení, tzv. insolvenční zákon, který zároveň ruší zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání. Pro konkursní a vyrovnací řízení zahájená před účinností insolvenčního zákona se i nadále použije zákon o konkursu a vyrovnání. Dle insolvenčního zákona se věřitelé, kteří své pohledávky uplatnili podáním přihlášky, uspokojují v závislosti na způsobu řešení úpadku, a to rozvrhem při konkursu, plněním reorganizačního plánu při reorganizaci nebo plněním při oddlužení, nestanoví-li zákon jinak. Zástavní věřitelé se v rozsahu zajištění uspokojují ze zpeněžení věci, jimiž byla jejich pohledávka zajištěna.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů

<sup>80</sup> Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů

#### 4.5.2. Mimosoudní realizace zástavního práva

V nedávné minulosti bylo možné realizovat mimosoudní prodej předmětu zástavy jen v souladu s již už zrušeným ustanovením § 299 odst. 2 ObchZ, na základě kterého mimosoudní prodej předmětu zástavy připadal v úvahu jen v rámci obchodně závazkových vztahů, kdy k prodeji předmětu zástavy docházelo na základě veřejné dražby nebo prodejem předmětu zástavy jiným vhodným způsobem. Zákonná úprava upravující veřejnou dražbu však chyběla.

Změna situace nastala přijetím zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, který nabyl účinnosti 1. 5. 2000. Tento zákon zároveň zrušil zákon č. 174/1950 Sb., o dražbách mimo exekuci, který ovšem neupravoval dražbu nemovitostí. V důvodové zprávě zákona o veřejných dražbách byla nezbytnost přijetí tohoto zákona vyložena potřebou rozvoje bytové výstavby, která je ve většině případů spojena s hypotečním financováním, úzce spjatým s případnou realizací zástavního práva. Hlavním přínosem, který byl očekáván přijetím tohoto zákona, mělo být zefektivnění a urychlení prodejů nemovitých zástav, jenž do té doby bylo možné realizovat pouze výkonem rozhodnutí prodejem nemovitosti dle OSŘ. Výhodou veřejné dražby mělo být i předpokládané dosahování vyšších výtěžků z dražeb. Cílem dražby je prostřednictvím veřejné nabídky zrealizovat přechod vlastnického či jiného obdobného práva na jinou osobu, za pokud možno co nejvyšší tržní cenu dosažitelnou na trhu.

Zákon o veřejných dražbách rozlišuje dražby dobrovolné a dražby nedobrovolné. Dobrovolná dražba je upravená v § 17 až § 35 ZOVD a je prováděna na návrh vlastníka předmětu dražby, kdy dochází k uzavření smlouvy o provedení dražby s dražebníkem.

Nedobrovolná dražba upravená v § 36 až § 61 ZOVD, která je pro tuto práci důležitější, je prováděna na návrh dražebního věřitele, kterým je většinou zástavní věřitel, a který taktéž uzavírá s dražebníkem smlouvu o provedení dražby. Nezbytným předpokladem pro provedení dražby je existence pohledávky přiznané vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem nebo vykonatelným exekutorským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků.<sup>81</sup> Věřitelem těchto pohledávek nemusí být pouze soukromé osoby, ale např. i stát zastoupen některým správním úřadem. Provozování dražeb bylo svěřeno soukromým osobám, kterým je udělena koncese na

---

<sup>81</sup> Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, §36, odst. 1



činnost dražebníka a jejichž odborná způsobilost je dána dosažením určitého vzdělání a potřebnou praxí na realitním trhu. Těmto osobám dále vzniká povinnost uzavřít pojistnou smlouvu s pojišťovnou pro odpovědnost za škody způsobené prováděním dražeb. Předmětem veřejné dražby mohou být mimo jiné nemovitosti, byty nebo nebytové prostory anebo i členská práva v družstvu. Ten, kdo tvrdí, že prodej zástavy ve veřejné dražbě není přípustný, musí své právo uplatnit žalobou u soudu podanou proti zástavnímu věřiteli a dražebníkovi na určení nepřípustnosti prodeje zástavy.<sup>82</sup> Smlouva o provedení dražby se stává neplatnou okamžikem, kdy byl podán návrh na výkon rozhodnutí prodejem zástavy podaný soudu k téže pohledávce a k témuž předmětu zástavy. Při střetu několika smluv o provedení nedobrovolné dražby bude provedena dražba dle smlouvy účinné jako první. Při střetu dražby dobrovolné a dražba nedobrovolné má přednost dražba nedobrovolná. Dražebník oznamuje mimo jiné i katastrálnímu úřadu skutečnost, že došlo k podání návrhu na provedení dražby a katastrální úřad vyznačí záznamem poznámku o nedobrovolné dražbě. Zástavní věřitelé jsou stejně jako při výkonu soudního rozhodnutí chráněni tím, že jím dražebník doručuje dražební vyhlášku. Dražební věřitelé mohou u dražebníka do 15 dnů před zahájením dražby přihlásit své pohledávky včetně příslušenství ke dni konání dražby a doložit jejich vznik a zajištění právem k předmětu dražby listinami.<sup>83</sup> Nepřihlášené pohledávky, které jsou z hlediska svého vzniku mladší než nejstarší přihlášená pohledávka, se považují za přihlášené, pokud jsou práva k předmětu dražby tyto pohledávky zajišťující vložena v katastru nemovitostí nebo vyznačena v listinách osvědčujících vlastnictví nezbytných k nakládání s předmětem dražby.<sup>84</sup>

U dobrovolné dražby přechodem vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele nedochází k zániku zástavních práv a ty dále váznou na nemovitosti ve vlastnictví vydražitele. Přechodem vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele nedochází ani ke splatnosti doposud nesplatných pohledávek zajištěných zástavními právy. Navrhovatelem dobrovolné dražby může být i více osob, a to i když nejsou spoluvlastníky předmětu dražby. Může jím tedy vedle vlastníka předmětu dražby být i zástavní věřitel. Ti si pak společně dohodnou ve smlouvě o provedení dražby, jak dražebník naloží s výtěžkem dražby.<sup>85</sup> Lze tedy touto cestou za předpokladu souhlasu vlastníka předmětu dražby dospět k úhradě pohledávky zajištěné zástavním právem.

Naopak u nedobrovolné dražby zástavní právo zajišťující přihlášenou pohledávku, která je z hlediska svého vzniku nejstarší, jakož i všechna zástavní práva z hlediska svého vzniku

---

<sup>82</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §166, odst. 1

<sup>83</sup> Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, §45, odst. 1

<sup>84</sup> Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, §57, odst. 1

<sup>85</sup> Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, §35

mladší, přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají; to platí i o právech vyplývajících ze smluv o omezení převodu nemovitosti. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se stávají dnem přechodu vlastnictví předmětu dražby splatnými v rozsahu, ve kterém jsou v dražbě uspokojeny.<sup>86</sup> Zástavní práva k předmětu dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky, přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají a působí vůči vydražiteli. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se nestávají dnem přechodu vlastnictví k předmětu dražby splatnými.<sup>87</sup> Posledně zmíněné ustanovení chrání zástavní věřitele s lepším pořadím tím, že fakticky znemožňuje podávání návrhu na provedení dražby zástavními věřiteli s horším pořadím. Pohledávky zástavních věřitelů dražebník vypořádá v třetí skupině a to po vypořádání nákladů na provedení dražby, po vypořádání pohledávek zajištěných přednostními zástavními právy (tyto přednostní zástavní práva však současná právní úprava nezná) a po vypořádání přihlášených pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících ke krytí jmenovité hodnoty zástavních hypotečních listů a to dle pořadí v jakém zástavní právo k těmto pohledávkám vzniklo.<sup>88</sup>

#### 4.6. Zánik zástavního práva k nemovitostem

Na základě zásady přísné akcesority zástavního práva zaniká zástavní právo především zánikem zajištěné pohledávky a to i v případě zápisu zástavního práva ve veřejných knihách. V minulosti nevyjasněná otázka, zdali dochází k zániku zástavního práva v případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy, podle níž vznikla zajištěná pohledávka, a to i když vzniká nový obligační vztah, který původní vztah nahrazuje jako např. z bezdůvodného obohacení či náhrady škody, je v současné době zčásti odpovězena úpravou § 155 odst. 5 ObčZ. Podle tohoto ustanovení se zástavní právo vztahuje i na nároky zástavního věřitele z odstoupení od smlouvy, podle které vznikla zajištěná pohledávka, nebylo-li v zástavní smlouvě dohodnuto něco jiného.

Zástavní právo dále zaniká zánikem předmětu zástavy. V tomto případě však pravidelně vzniká zástavnímu věřiteli právo na doplnění zástavy pod sankcí splatnosti nezajištěné pohledávky dle § 163 odst. 2 ObčZ.

---

<sup>86</sup> Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, §58, odst. 1

<sup>87</sup> Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, §58, odst. 2

<sup>88</sup> Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

Dalším způsob zániku zástavního práva je složení obvyklé ceny zástavy zástavním dlužníkem nebo zástavcem zástavnímu věřiteli.<sup>89</sup>

Zástavní právo také zaniká převzetím dluhu bez souhlasu zástavce.<sup>90</sup>

Zástavní právo může zaniknout také v případě realizace zástavního práva soudním výkonem rozhodnutí, exekucí či zpeněžením zástavy v rámci konkurzního řízení.

Zástavní právo zanikne dále uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, vzdáním se zástavního práva zástavním věřitelem v písemné formě a konečně i písemnou smlouvou mezi zástavním věřitelem na straně jedné a zástavcem nebo dlužníkem na straně druhé.

I když ve výčtu způsobů zániků zástavního práva uvedených v § 170 odst. 1 ObčZ. není uveden zánik zástavního práva splnutím zástavního věřitele se zástavním dlužníkem, můžeme tento zánik zástavního práva splnutím dovodit z ustanovení § 584 ObčZ. Dle tohoto obecného ustanovení dochází totiž k zániku závazku v případě, splyne-li právo a povinnost v jedné osobě, nestanovili zákon něco jiného. I když ustanovení zástavního práva tuto situaci výslovně neřeší, můžeme splnutí zástavního věřitele a zástavního dlužníka v jednu osobu považovat za další způsob zániku zástavního práva.<sup>91</sup>

#### 4.7. Promlčení zástavního práva

Zástavní právo je právem majetkovým a proto může být promlčeno.<sup>92</sup> Promlčecí doba začíná běžet od okamžiku, kdy zástavní právo mohlo být poprvé vykonáno, to je zpravidla den následující po dni splatnosti zajištěné pohledávky, nebyla-li tato pohledávka řádně a včas splněna. Promlčecí doba je obecně tříletá<sup>93</sup> a řídí-li se právní vztah smluvních stran obchodním zákoníkem je promlčecí doba čtyřletá.<sup>94</sup> Zástavní právo se však nepromlčí dříve než zajištěná pohledávka.<sup>95</sup> V okamžiku přiznání práva (pohledávky) pravomocným rozhodnutím se toto právo promlčuje až uplynutím deseti let, a to ode dne, kdy mělo být podle rozhodnutí plněno.<sup>96</sup>

---

<sup>89</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §170, odst. 1, písm. e). V případě sporu o konkrétní výši obvyklé ceny rozhodne soud.

<sup>90</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §532

<sup>91</sup> Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2005, str. 460.

<sup>92</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §100, odst. 2

<sup>93</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §101

<sup>94</sup> Zákon č. 513/2000 Sb., obchodní zákoník, §397

<sup>95</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §100, odst. 2

<sup>96</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §110, odst. 1

Promlčením zajištěné pohledávky zástavní právo nezaniká<sup>97</sup>, tzn., že zástavní věřitel se může domáhat uspokojení ze zástavy i v případě promlčené pohledávky, není-li však ještě promlčené zástavní právo, respektive nebyla-li vznesena zástavcem námitka promlčení.<sup>98</sup>

V případě zástavního práva zřízeného dle § 72 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí lze namítat promlčení až uplynutím 30 let od záznamu zástavního práva v katastru nemovitostí.<sup>99</sup>

#### 4.8. Podzástavní právo

Podzástavní právo je zvláštním institutem zajištění se vztahem k zástavnímu právu. Tomu odpovídá i právní úprava tohoto institutu. Dle § 174 odst. 3 ObčZ. se na podzástavní právo použijí přiměřeně ustanovení o zástavním právu. Podzástavní právo je ve své podstatě zvláštním druhem zástavení pohledávky, a to pohledávky zajištěné zástavním právem k věci. K existenci podzástavního práva je nezbytná existence zajišťované pohledávky s ohledem na akcesoritu podzástavního práva a dále je nezbytná existence zástavního práva k věci od něhož podzástavní právo odvozuje svou existenci.

Subjektem podzástavního práva je zástavní věřitel, který má pohledávku za dlužníkem, zajištěnou zástavním právem k věci ve vlastnictví zástavce, který ne-li totožný s dlužníkem je také subjektem podzástavního práva. Subjektem podzástavního práva je dále podzástavní věřitel, jenž je věřitelem zástavního věřitele. Poddlužníkem je obligační dlužník zástavního věřitele. Mezi zástavním věřitelem a podzástavním věřitelem je zástavně-právní vztah, přičemž zástavou je pohledávka. Mezi zástavním věřitelem a zástavcem je také zástavně-právní vztah, přičemž zástavou je věc. Mezi podzástavním věřitelem a zástavcem existuje podzástavně-právní vztah, přičemž zástavou je věc, která je zastavená zástavcem ve prospěch zástavního věřitele. Osoba zástavce a poddlužníka nemusí být tatáž osoba.

Podzástavní právo vznikne zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem, jestliže zástavou je věc.<sup>100</sup> Pro podzástavní smlouvu je stanovena povinně písemná forma.<sup>101</sup> Je-li předmětem zástavy nemovitost, byt nebo nebytový prostor, vzniká podzástavní právo teprve okamžikem vkladu podzástavního práva do katastru nemovitostí. Ke vzniku podzástavního

---

<sup>97</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §170, odst. 2

<sup>98</sup> Chalupa, R. Jan správné zajištění zvyšuje dobytost pohledávek. Právní rádce, 1996, č. 3, str. 12

<sup>99</sup> Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, §70, odst. 5

<sup>100</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §173, odst. 1

<sup>101</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §156, odst. 1

práva se nevyžaduje souhlasu zástavce. Podzástavní právo je však vůči zástavci účinné, je-li mu jeho vznik písemně oznámen. Analogicky s ustanoveními o zastavení pohledávky bude vznik podzástavního práva oznamovat zástavní věřitel a prokazovat podzástavní věřitel. Stejně tak je zapotřebí zastavení pohledávky písemně oznámit resp. prokázat poddlužníkovi. Poddlužník je v okamžiku oznámení nebo prokázání zastavení pohledávky povinen plnit ve prospěch podzástavního věřitele.

Není-li splatná pohledávka, která je zajištěna podzástavním právem, včas splněna a není-li ani zastavená pohledávka v době její splatnosti splněna podzástavnímu věřiteli, může se podzástavní věřitel domáhat uspokojení z předmětu zástavy místo zástavního věřitele.

Podzástavní právo zaniká zánikem pohledávky zajištěné zástavním věřitelem i zánikem pohledávky zástavního věřitele za obligačním dlužníkem. Co se týče ostatních způsobů zániku podzástavního práva, odkazují tímto na to, co bylo uvedeno u zániku zástavního práva.

V souvislosti s podzástavním právem můžeme zmínit i hypoteční zástavní listy, které představují svým způsobem zvláštním podzástavní právo. Hypotečním zástavním listem právně upraveným v § 28 až § 32 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, se rozumí dluhopis, jehož jmenovitá hodnota a poměrný výnos na něho připadající jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona.<sup>102</sup>

## **5. Úloha katastru nemovitostí u zástavního práva k nemovitostem**

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice upraven zákonem č. 344/1992 Sb., katastrální zákon. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, včetně práv zástavních, která slouží mimo jiné k ochraně práv k nemovitostem. V katastru nemovitostí se evidují pozemky, budovy spojené se zemí pevným základem s číslem popisným nebo evidenčním, budovy spojené se zemí pevným základem bez čísla popisného nebo evidenčního jsou-li příslušenstvím jiné stavby, rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. a rozestavěné byty a nebytové prostory. V katastru nemovitostí se neevidují

---

<sup>102</sup> Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů,

drobné stavby. Budova je pro účely katastrálního zákona specifikována jako nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pozemkem se dle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují podle katastrálních území.<sup>103</sup>

Katastr je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opis, výpisy nebo náčrtý.<sup>104</sup>

Zápis zástavního práva do katastru nemovitostí je upraven zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí č. 265/1992 Sb. Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz.

U zástavního práva se v katastru eviduje dle §11 odst. 4 vyhlášky č. 26/2007 Sb.:

- zástava (nemovitost, jednotka),
- výše jistiny zajištěné pohledávky, popř. podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny,
- údaje o věřiteli,
- údaje o zástavním dlužníku v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti,
- doba, na kterou bylo právo sjednáno,
- listina, která byla podkladem k zápisu práva.

Je-li zřízeno zástavní právo pro určitý druh pohledávek, eviduje se místo výše jistiny zajištěné pohledávky druh pohledávek a jejich limit a doba, po kterou mohou pohledávky vzniknout, aby se na ně vztahovalo zajištění. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv. Jedná-li se o zajištění nepeněžitě pohledávky, zapíše se i tato skutečnost do katastru. Pokud nepeněžitá pohledávka nebyla oceněna, výše jistiny se neuvede. U podzástavního práva se postupuje obdobně jako u zástavního práva.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>104</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, §21, odst. 1. Uvedené služby jsou zpoplatněné. Vybrané informace z katastru je však možné vyhledat i bezplatně na internetové adrese <http://www.cuzk.cz>.

<sup>105</sup> Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992, ve znění pozdějších předpisů

## 5.1. Vklad zástavního práva

Vznik a změna zástavního práva smluvního k nemovitosti evidovaném v katastru nemovitostí se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem a teprve vkladem zástavní právo platně vznikne, nebo se jeho změna platně projeví, tzn., vklad zástavního práva má konstitutivní charakter.<sup>106</sup> Vkladem se rovněž zapisuje zánik zástavního práva na základě písemné smlouvy mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem. Zápis vkladem je upraven v § 1 až § 6 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Právní účinky vkladu zástavního práva vznikají rozhodnutím o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad zástavního práva. Návrh na vklad je oprávněna podat kterákoliv smluvní strana smlouvy o zřízení zástavního práva. Okamžikem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu je zahájeno řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, které se řídí příslušnými ustanoveními správního řádu, pokud zákon č. 265/1992 Sb. nestanoví jinak. V souboru popisných informací vyznačí katastrální úřad plombu vyjadřující, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Návrh na zahájení řízení by měl být podepsán alespoň jedním z účastníků řízení, tj. zástavním věřitelem nebo zástavcem. V případě, že v návrhu chybí podpis některého z účastníků, zasílá mu katastrální úřad oznámení o zahájení řízení.

Návrh na vklad zástavního práva musí dle § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. obsahovat:

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou zástavcem a zástavním věřitelem,
- c) označení, že předmětem vkladu je zástavní právo k nemovitostem, bytu, či nebytových prostor

Přílohou návrhu musí být:

- a) zástavní smlouva, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení. V této smlouvě musí být nemovitosti, byty či nebytové prostory označeny v souladu s § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí české republiky.

---

<sup>106</sup> Bruk, D. Zástavní právo k nemovitostem. Právní rádce, 1995, č. 12, str. 111

- b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,
- d) listina prokazující oprávnění vlastníka - zástavce nakládat s předmětem zástavy, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny,
- e) úředně ověřený překlad zástavní smlouvy, na základě které má být zapsáno zástavní právo do katastru, pokud tato smlouva není sepsána v českém jazyce.

Je-li zástavním věřitelem banka, nemusí předkládat katastrálnímu úřadu při každém návrhu na vklad zástavní smlouvy výpis z obchodního rejstříku, protože ten je uložen na příslušném katastrálním úřadě a zástavní věřitel pouze v návrhu na vklad osvědčuje, že nedošlo ke změně.

Na zástavní smlouvě musí být úředně ověřen pouze podpis zástavce. Podpis zástavního věřitele dle § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb. být ověřen nemusí. Podpisy nemusí být dále ověřeny v případě, že smlouva byla sepsána notářským zápisem, právnická osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě nebo byla smlouva sepsána advokátem, který na ní výslovně potvrdil, že smluvní strany, jejichž totožnost zjistil, před ním tuto smlouvu podepsaly. Nejsou-li podpisy na listině ověřeny některým z výše uvedených způsobů, je účastník vyzván, aby se dostavil na katastrální úřad a uznal pravost svého podpisu před katastrálním úřadem. *Neověření podpisů účastníků na smlouvě není neodstranitelnou vadou listiny, neboť podle § 34 odst. 7 písm. e) KatZPrVyh jednou z možností, jak může katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistit, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, je, že účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.*<sup>107</sup> Není-li možné zjistit projev vůle žádným z uvedených způsobů (např. účastník zemřel, nelze doručit výzvu), zjistí se jiným vhodným způsobem.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před vydáním rozhodnutí zkoumá zda:

- a) navrhovanému vkladu zástavního práva není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad zástavního práva je odůvodněn obsahem zástavní smlouvy,
- c) právní úkon, týkající se zřízení nebo zániku zástavního práva je určitý a srozumitelný
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě

---

<sup>107</sup> Rozsudek MS v Praze ze dne 30. 12. 1997, 33Ca 99/97



- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem zástavy
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu

Tyto skutečnosti zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad. Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad práva povoluje, v opačném případě návrh zamítne.

*Ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. taxativním způsobem uvádí kritéria, podle nichž katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí právní úkon (smlouvu) přezkoumává. Mezi tato kritéria patří i určitost a srozumitelnost právního úkonu. Při posuzování určitosti a srozumitelnosti právního úkonu je podstatné zjištění, zda je z právního úkonu zřejmé, kdo jej činí a co je jeho předmětem, a to se zaměřením na právo, které by mělo být zapsáno do katastru nemovitostí. I když je existence pohledávky základním předpokladem pro vznik zástavního práva k nemovitostem, a podle § 151b odstavce 4 ObčZ se musí ve smlouvě určit předmět zástavního práva (zástava) a pohledávka, kterou zabezpečuje, z povahy řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí a z účelu zákona č. 265/1992 Sb., který je definován v jeho § 1, vyplývá, že se zkoumají podmínky pro povolení vkladu zástavního práva především z hlediska předmětu zástavního práva (zástava); ohledně zajišťované pohledávky postačí shodné tvrzení smluvních stran ve smlouvě o existenci pohledávky. Případné nedostatky označení zajišťované pohledávky mohou mít sice vliv na platnost zástavní smlouvy, ovšem posouzení platnosti právního úkonu, podle něhož je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, katastrálnímu úřadu nepřisluší, neboť přesahuje ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. taxativně stanovená kritéria přezkumu. Navíc – i kdyby přezkoumání smlouvy z hlediska určitosti podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. zahrnovalo všechny aspekty, podle nichž se posuzuje určitost právního úkonu podle § 37 obč. zák. (podle nichž musí být právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný) – nebylo by možné nepřihlížet k odst. 3 tohoto ustanovení, který stanoví, že právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný.<sup>108</sup>*

Katastrální úřad po vložení údajů do katastru nemovitostí odstraní plombu. Smlouvu a spis uloží do sbírky listin.

---

<sup>108</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22. 6. 2001, SJS 884/2001 35 Ca 1/2001-22

## 5.2. Záznam zástavního práva

Zápis zástavního práva záznamem do katastru nemovitostí se provádí v případech, kdy zástavní právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí vzniklo, změnilo se nebo zaniklo ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu, a to na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. S uvedeného vyplývá, že zápis zástavního práva provedený záznamem má z hlediska jeho vzniku, změny či zániku pouze deklaratorní charakter, protože potvrzuje nebo osvědčuje navenek něco, co vzniklo, změnilo se nebo zaniklo ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu. Záznamem se proto zapisuje vznik a změna zástavního práva založeného dědickou dohodou schválenou soudem, zástavního práva na základě soudního či správního rozhodnutí, včetně soudcovského zástavního práva a zákonného zástavního práva. Dále se zápisem ve formě záznamu zapisují všechny způsoby zániku zástavního práva, vyjma zániku na základě písemné smlouvy mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem. Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí nemá konstitutivní charakter, jde jen o to, aby stav evidence odpovídal reálnému stavu. Zápis záznamem je upraven v § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny, podle kterých dochází k zápisu záznamu, zasílají jejich zhotovitelé příslušnému katastrálnímu pracovišti k provedení záznamu ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich právní moci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. Na podkladě došlých rozhodnutí a jiných listin vyznačí katastrální úřad v souboru popisných informací plombu. Podpisy na listině, která má být podkladem pro provedení záznamu, musí být úředně ověřeny, ledaže se jedná o veřejnou listinu.

Je-li předmětem záznamu zánik zástavního práva a listinou, která je podkladem pro provedení záznamu je potvrzení o zániku zástavního práva, musí potvrzení dle vyhlášky 26/2007 Sb. obsahovat tyto náležitosti:

- a) označení osoby, která potvrzení vydává,
- b) označení zástavního věřitele
- c) označení nemovitostí údaji uvedenými v § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb,
- d) označení zástavního práva, které podle potvrzení zaniklo,
- e) uvedení právních skutečností, které vedly k zániku zástavního práva.

Je-li trvání zástavního práva omezeno podle zápisu v katastru na určitou dobu, provede se výmaz tohoto zástavního práva i na základě ohlášení, že zástavní právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času.

Dojde-li k postoupení pohledávky zajištěné zástavním právem, vyznačí se změna zástavního věřitele v katastru nemovitostí záznamem na základě ohlášení postupitele, to je původního zástavního věřitele nebo na základě prokázání postupníkem, to je novým zástavním věřitelem. Postupník prokazuje katastrálnímu úřadu postoupení pohledávky souhlasným prohlášením postupitele a postupníka v případě, že smlouva o postoupení pohledávky neobsahuje potřebné údaje ohledně přechodu zástavního práva na nového věřitele nebo úředně ověřenou kopií smlouvy o postoupení pohledávky, ze které vyplývá, kdo se stává novým zástavním věřitelem, z jakého zástavního práva a ke kterým nemovitostem. V katastru nemovitostí se ponechají všechny dosavadní údaje (výše pohledávky, datum vzniku zástavního práva) a zástavní právo se zapíše na nového zástavního věřitele. Zároveň se touto změnou změní pořadí zástavních práv ve výpisu listu vlastnictví. V jakém skutečném pořadí bylo zástavní právo v katastru nemovitostí zapsáno, je doloženo číslem řízení.

Katastrální úřad zkoumá, zda rozhodnutí a jiné listiny jsou čitelné, pravomocné, zda nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle údajů z katastru, popř. zda neobsahují chyby v psaní či počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti.<sup>109</sup>

Katastrální úřad o provedeném zápisu vyrozumí písemně osoby, jejichž zástavní právo podle provedeného zápisu vzniklo, rozšířilo se, zaniklo nebo se omezilo, a to na adresu uvedenou v katastru, popřípadě na jinou adresu, na které se dle zjištění katastrálního úřadu osoba zdržuje. Katastrální úřad nevyrozumí dotčené osoby v případě, že záznam byl proveden na základě listiny, u níž podmínkou její účinnosti nebo nabytí právní moci je doručení této listiny účastníkům řízení vyhotovitelem takovéto listiny.<sup>110</sup>

Katastrální úřad po provedení záznamu do katastru nemovitostí odstraní plombu a založí rozhodnutí nebo jinou listinu do sbírky listin.<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992

<sup>110</sup> Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992

<sup>111</sup> Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992

### 5.3. Poznámka v souvislosti se zástavním právem

Zápisem poznámky v souvislosti se zástavními právy se naplňuje publicita zástavních práv k nemovitostem evidovaných v katastru nemovitostí a to zástavních práv, které se vyznačují do katastru nemovitostí záznamem, který má pouze deklaratorní charakter, tudíž navenek demonstruje vznik zástavních práv vzniklých na základě soudního či správního rozhodnutí nebo ze zákona. Zápis do katastru nemovitostí ve formě poznámky je upraven v § 9 a § 10 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Poznámku v souvislosti se zástavním právem zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu nebo správce daně o zahájení řízení o zřízení zástavního práva k nemovitostem, či doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka v souvislosti s případným zástavním právem zapsána. Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání zápisu poznámkou, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil. Poznámku zapíše v souboru popisných informací, odstraní plombu, kterou vyznačil před zapsáním poznámky a listinu založí do sbírky listin. Poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu nebo správce daně, či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

Zápisem ve formě poznámky se vyznačují i jiné skutečnosti než ty, které souvisejí se zástavními právy, a to např. rozhodnutí, kterým se jinak omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru. Poznámku lze dále zapsat na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru. Pro případného zástavního věřitele, který zvažuje zajištění své pohledávky zřízením zástavního práva k dané nemovitosti, jsou informace obsažené v poznámce velice důležité pro jeho rozhodování, zda pohledávku tímto způsobem zajistí.

Vyznačení poznámky v katastru nemovitostí má význam pro třetí osoby mimo jiné u soudcovského zástavního práva. Zápis soudcovského zástavního práva probíhá v katastru nemovitostí ve dvou fázích. V první fázi je v katastru nemovitostí zapsána poznámka na základě oznámení soudu o podání návrhu na výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. Od této chvíle se předpokládá, že je každá třetí osoba, např. případný nabyvatel nebo zástavní věřitel, informována o tom, že soud může zřídit zástavní právo k dané nemovitosti. Ve druhé fázi je katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné usnesení o

nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovské zástavního práva. Při jeho zápisu je vymazána poznámka o podání návrhu a zapsáno soudcovské zástavní právo dle předloženého usnesení. Při zápisu soudcovského zástavního práva již není pro katastrální úřad rozhodující kdo je aktuálně vlastníkem nemovitosti. Katastrálnímu úřadu není svěřena pravomoc zkoumat, zda toto soudcovské zástavní právo zapíše.

## **6. Problémy související se současnou právní úpravou zástavního práva k nemovitostem a hledání jejich řešení**

### 6.1. Zhodnocení současné právní úpravy zástavního práva k nemovitostem České republiky

Mám-li zhodnotit současný právní stav zástavního práva k nemovitostem v naší stávající právní úpravě ČR, bude nutné nejprve zhodnotit především samotné právní prostředí, ve kterém se tento institut práva nachází, a to kodex soukromého občanského práva obecně. Institut zástavního práva je součástí občanského zákoníku, který byl formován pod vlivem totalitní diktatury se Sovětským vzorem a který institut zástavního práva původně ani neobsahoval. Tehdejší politická vůle měla minimální zájem na prosazování individuálních majetkových práv, které mohli být v rozporu s obecně propagovanou dělnickou filozofií. Přijetím tohoto občanského zákoníku a zákoníku jemu předcházejícímu z roku 1950 začalo odtržení českého soukromého práva od jeho úspěšných a prověřených tradic a novou právní úpravou ČR se začalo české právo čím dále více vzdalovat od konvenčního moderně založeného práva západní Evropy. Základní hledisko vlastní všem moderním právním úpravám soukromého práva a to hledisko autonomie vůle jednotlivce v občanskoprávních vztazích bylo potlačeno na nutné minimum. Tímto trendem byly postiženy všechny instituty soukromého práva včetně institutů zajišťovacích. Původně klasická právní úprava zástavního práva v občanském zákoníku byla odmítnuta s tím, že tento institut kapitalistické společnosti slouží především finančnímu a obchodnímu kapitálu a proto byla nahrazena institutem omezení převodu nemovitosti. Pro všechny instituty soukromého práva týkající se nemovitostí, včetně práva zástavního bylo zásadní oddělení vlastnictví pozemku a stavby na něm a tím odmítnutí tradiční superficiální zásady. I když po roce 1989 kdy došlo v právní oblasti k zásadním změnám směrem k demokratické společnosti, a to provedením rozsáhlé

novelizace občanského zákoníku, není současný právní stav utěšující především tím, že se uvedenou novelizací nepodařilo odstranit ideových principů typických pro totalitní právní úpravu. Tato rozsáhlá novelizace byla od samotného počátku vnímána jako dočasné řešení, s tím, že se v budoucnu počítalo s úplnou rekonstrukcí občanského zákoníku. Institut zástavního práva spadající do soukromého práva byl na základě této velké a několika dílčích novel uměle vložen do občanského zákoníku postaveného na veřejnoprávních zásadách.

Co se týče současné právní úpravy zástavního práva v právním řádu ČR, tak jí můžeme vytknout především její strohost. Tato strohá právní úprava vyvolává v praxi aplikační potíže, které je nutné řešit odborným výkladem. Vzhledem k tomu, že zástavní právo je institutem především soukromého práva a jeho úprava je tradičně obsažena v kodexech občanského práva, který je z hlediska aplikovatelnosti nejfrekventovanějším právním předpisem, měl by být tento právní institut upraven co nejpodrobněji, jednoznačně, srozumitelně pro širokou laickou veřejnost a ke složitějším výkladům by mělo docházet spíše výjimečně. Dokážu si představit právní normy daleko lépe čtivější, ve kterých je využito bohatosti českého jazyka.

V právní úpravě zástavního práva by bylo jistě vhodné věnovat oproti současnému stavu větší pozornost publicitě tohoto institutu včetně jeho případných vedlejších ustanovení, jako je např. výše zajištění zástavním právem nebo případná další omezení zástavce ve vztahu k předmětu zástavy. V průběhu existence zástavního práva by měla být dána povinnost publikovat změny týkající se zástavního práva, a to subjektu, jehož se změna týká.

U zástavních práv, jejichž vznik je dán soudním či správním rozhodnutím, by pro pořadí těchto práv mělo být rozhodující zapsání poznámky v katastru nemovitostí, nikoliv tak jak je tomu doposud, okamžik nabytí právní moci.

Po vzoru zahraničních právních úprav by bylo vhodné upravit možnost dohodou zástavních věřitelů změnit pořadí jejich zástavních práv.

Bylo by vhodné konkrétněji upravit práva jak osoby zástavce, jenž je totožný s osobou osobního dlužníka tak i osoby zástavce, jenž je odlišný od osoby osobního dlužníka. Postavení těchto osob není přece úplně stejné.

Definice předmětu zástavy by měla jít cestou liberálního přístupu k zástavnímu právu jako takovému v tom směru, aby bylo možné předmět zástavního práva vymezit co nejširěji avšak zároveň dostatečně jednoznačně, tak aby nebylo v budoucnu předmětem diskuzí, co vše je vlastně možné zastavit.

Podobně liberálněji než je tomu doposud by mohla být upravena i zajišťovaná pohledávka.

Za hrubý nedostatek současné právní úpravy zástavního práva považují to, že na náhradní plnění související s poškozením nebo zničením předmětu zástavy, jako např. pojistné plnění, se zástavní právo již nevztahuje. Touto cestou se tedy může zástavce vyvázat se závazku daného zástavním právem.

De lege ferenda by bylo vhodné legislativně upravit povinnost zástavce alespoň řádně se starat o předmět zástavy.

Po vzoru zahraničních právních úprav by bylo vhodné dále upravit možnost vlastníka nemovitosti zřídit tzv. uvolněnou (vlastnickou) hypotéku, tedy zatížit vlastní nemovitost zástavním právem s určitým pořadím, k němuž bude v budoucnu přiřazena zajišťovaná pohledávka.

Určitě by nebylo na škodu upravit realizaci zástavního práva i jinak než pouze soudním výkonem rozhodnutí, exekucí či prodejem ve veřejné dražbě, a to za předpokladu, že se tak smluvní strany dohodnou a nebude to odporovat základním zásadám zástavního práva.

V případě zániku zástavního práva by bylo vhodné upravit povinnost zástavního věřitele v krátké době podat návrhy na výmaz tohoto zástavního práva z katastru nemovitostí, s právními účinky ke dni zániku zástavního práva. Porušení této povinnosti by mělo být postiženo sankcí.

Dostí velké riziko pro zástavní věřitele představuje v současné právní úpravě ustanovení § 337c odst. 5 písm. a) OSŘ, na základě kterého je pro pořadí pohledávky oprávněného v rámci rozvrhového jednání rozhodující den, kdy soudu došel návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí (exekuce). Na základě tohoto ustanovení může totiž dojít k situaci kdy oprávněný v rámci řízení o soudním výkonu rozhodnutí a především v rámci exekučního řízení bude uspokojen před zástavním věřitelem, jehož zástavní právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno dříve, než došlo k nařízení soudního výkonu rozhodnutí soudem či exekuce ve prospěch oprávněného. Tato situace může nastat jednak v případě, kdy návrh na vklad zástavního práva byl podán v období mezi podáním návrhu na soudní výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí a mezi vyznačením poznámky v katastru nemovitostí provedené soudem na základě tohoto návrhu. Tato situace může však také nastat v případě, kdy návrh na vklad zástavního práva byl podán v období mezi podáním návrhu na nařízení exekuce a vyznačením poznámky o nařízené exekuci v katastru nemovitostí soudem, což je ještě závažnější, protože v praxi toto období trvá i několik měsíců. Zástavní věřitel totiž nemá do okamžiku vyznačení poznámky v katastru nemovitostí možnost se dozvědět o případném soudním výkonu rozhodnutí či exekuci postihující danou nemovitost, kterou by rád učinil předmětem zástavního práva. V rámci exekuce jde o absurditu navíc v tom směru, že okamžikem podání

návrhu na nařízení exekuce ještě není vůbec jasné, zdali exekutor zvolí cestu postižením nemovitostí ve vlastnictví povinného (v této době navíc nemovitost ve vlastnictví povinného ještě nemusí ani být) anebo jinou cestu k vymožení pohledávky.<sup>112</sup>

Na základě této neuspokojivé právní úpravy dochází podáním návrhu na exekuci k zasahování do věcněprávních vztahů, ke zpochybňování věrohodnosti informací v katastru a ke zpochybňování základní podstaty a smyslu zástavního práva, což určitě není žádoucí.<sup>113</sup>

Některá ustanovení v současné době upravena v občanském soudním řádu nemají čistě procesně právní povahu, proto by je bylo vhodné zařadit do občanského zákoníku.

Zhodnocení současného právního stavu zástavního práva speciálně k věcem movitým, které si určitě zaslouží také řadu změn, nebudu dále rozebírat, neboť to není předmětem této diplomové práce.

## 6.2. Nastínění možného vývoje zástavního práva k nemovitostem v právním řádu České republiky

Z obecného hlediska by se měla nová kodifikace občanského práva jako celku ubírat cestou k evropským kontinentálním konvencím, s přihlédnutím k precizně vytvořenému systému soukromého práva před rokem 1948, který by měl být přizpůsoben současným moderním poměrům. Příkladem by samozřejmě měli být právní úpravy vyspělých evropských států, nepoznamenaných dobou právního temna.

V roce 2000 byly na popud ministra spravedlnosti Otakara Motejla zahájeny práce na rekodifikaci občanského zákoníku, které se dostaly v roce 2001 až do fáze schválení věcného záměru této rekodifikace vládou. Jedním ze zdrojů této rekodifikace je podle důvodové zprávy inspirace návrhem občanského zákoníku z roku 1937, který nemohl být přijat vlivem změny politické situace po Mnichovské dohodě. Tvůrci této rekodifikace se také netají inspirací ze zahraničních právních úprav, zejména německé a švýcarské, rakouské, italské, polské, nizozemské, z nejmodernějších úprav také ruské, francouzské, belgické, španělské, portugalské nebo lichtenštejnské a některých dalších právních úprav. V navržené rekodifikaci jsou zohledněny mezinárodní závazky vyplývající z mezinárodních smluv a také závazné či

---

<sup>112</sup> Vymazal, L., PRAVNIRADCE.IHNED.CZ, 24.10.2007, Praha

<sup>113</sup> Vymazal, L., PRAVNIRADCE.IHNED.CZ, 24.10.2007, Praha



doporučující právní akty evropských společenství. Navrhovatelé rekonstrukce neopomíjejí zmínit hledisko konvence pro nás jako stát uprostřed Evropy ne méně důležité. Návrh vychází z ideje, že funkcí soukromého práva je sloužit člověku jako prostředek k prosazování jeho svobody. Proto klade mimo jiné zásadní důraz na hledisko autonomie vůle. „*Je-li první hodnotou právního státu svobodný člověk a ochrana jeho přirozených práv, plyne z toho pro soukromé i občanské právo nezbytnost ponechat co nejširší prostor jeho rozhodnutí, jak je z vlastní iniciativy projeví a uskuteční. A protože člověk nejčastěji sdílí své soukromé záležitosti s jinými osobami, je základním soukromoprávním nástrojem pro uspořádání těchto záležitostí konsens vyjádření ujednáním. Smlouvě a smluvní svobodě se tudíž ponechává rozsáhlý prostor; zákon vystupuje jako ultima ratio jen tam, kde dohoda vůbec není možná, anebo nedojde-li k ní.*“<sup>114</sup>

Zmíněný návrh nového občanského zákoníku se zásadně dotýká, co týče navrhovaných změn i institutu zástavního práva. Navrhovatelé tohoto nového občanského zákoníku si byli vědomi nedostatků současné právní úpravy zhodnocené v předcházející kapitole a přistoupili k řešení těchto nedostatků mimo jiné i po vzoru zahraničních právních úprav zástavního práva. Podle tohoto návrhu by mělo dojít k obohacení institutu zástavního práva o řadu specifických ustanovení, z nichž některé uvedu níže.

Na základě ujednání by mohlo dojít k závazku nezatížit nemovitost v budoucnu dalším zástavním právem, a to buď z účinky inter partes nebo v případě zápisu buď do katastru nemovitostí, který toto zároveň bude moci umožňovat, či do rejstříku zástav, s účinky erga omnes. Účinek tohoto závazku bude směřovat i proti osobě, která o závazku věděla.<sup>115</sup>

Předmětem zástavy by mohlo být do budoucna vše, co lze učinit předmětem obchodu.<sup>116</sup> Zástavou by mohla být i věc (nemovitost), která do vlastnictví zástavce přejde až v budoucnu. Vznik takového zástavního práva by pak měl být dán okamžikem vzniku vlastnického práva u zástavce. U nemovitostí bude předpokladem vzniku takového zástavního práva zápis do katastru nemovitostí případně do rejstříku zástav.<sup>117</sup> Výhodou takové zástavy by měla být pro zástavního věřitele možnost zajistit si oddělené uspokojení své pohledávky v případě úpadku zástavce.

---

<sup>114</sup> Důvodová zpráva k rekonstrukčnímu návrhu Občanského zákoníku

<sup>115</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1175, odst. 2

<sup>116</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1176, odst. 1

<sup>117</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1207. Tato legislativní změna by pravděpodobně mohla ovlivnit v budoucnu systematiku poskytování hypotečních úvěrů. Zástavcem by totiž již nemusel být prodávající, který o zajišťované pohledávce z úvěru nebo o způsobu poskytnutí úvěru většinou není informován.

Co se týče zajišťované pohledávky tak v případě nepeněžitě pohledávky by se nemusela stanovovat její obvyklá hodnota k okamžiku vzniku zástavního práva. Pohledávku bude možné zajistit, bude-li určitá anebo alespoň určitelná.<sup>118</sup>

Zástavním právem by měli být zajištěny smluvní úroky pohledávky, jen byla-li jejich výše zástavci známa v okamžiku uzavření zástavní smlouvy. V opačném případě by předmětem zajištění byli pouze úroky v zákonné výši. Došlo-li by k dodatečnému zajištění pohledávky a část úroků dané pohledávky by již byla po splatnosti, tak by se zástavní právo na tuto část úroků nevztahovalo, nedohodli by se smluvní strany jinak.<sup>119</sup>

Smluvní strany by si po splatnosti pohledávky mohli sjednat určitá ujednání, která by si podle současné právní úpravy sjednat nemohly. Zástavní věřitel by se mohl po splatnosti pohledávky zavázat k tomu, že se nebude domáhat uspokojení ze zástavy. Zástavce by se mohl po splatnosti pohledávky zavázat k tomu, že nebude převedeno vlastnické právo k předmětu zástavy, zástava propadne věřiteli, nebo že věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky.<sup>120</sup>

Zvláštností navrhované právní úpravy je, že vznik zástavního práva k jakémukoli nemovitosti, tedy i nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, by měl být dán zápisem do rejstříku zástav.<sup>121</sup>

V případě vzniku zástavního práva k nemovitostem na základě soudního nebo správního rozhodnutí by mělo docházet k zápisu tohoto zástavního práva poznamenáním, a to jak do katastru nemovitostí, tak do rejstříku zástav.<sup>122</sup> Důležité je, že by pro pořadí takto zřízeného zástavního práva měl být rozhodný okamžik podání návrhu na vyznačení poznámky.<sup>123</sup>

Zásadní navrhovanou změnou je, že pojišťovna v případě pojištění předmětu zástavy a v případě nastání pojistné události plní zástavnímu věřiteli, který zástavní právo pojišťovně včas prokáže nebo oznámí-li včas existenci zástavního práva pojišťovně zástavce. Zástavnímu věřiteli pak k tomuto plnění vzniká zadržovací právo, není-li dohodnuto jinak.<sup>124</sup>

---

<sup>118</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1177, odst 1

<sup>119</sup> Toto řešení by přispělo k většímu přehledu zástavce o zajišťované pohledávce.

<sup>120</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1181. Přenechání zástavy věřiteli na základě dohody a po splatnosti pohledávky by v budoucnu znamenalo další způsob zániku zástavního práva. Nezbytným předpokladem takové právní úpravy by ale měla být zároveň právní úprava práv ostatních zástavních věřitelů.

<sup>121</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku

<sup>122</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1208

<sup>123</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1231. Toto řešení by bezesporu přispělo k větší ochraně práv třetích osob.

<sup>124</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1217. Zásadním způsobem by tak došlo ke snížení rizik zástavních věřitelů při zničení nebo poškození zástavy.

Návrhy změn týkající se skutečností zástavního práva zapsaných v katastru nemovitostí nebo v rejstříku zástav by měly povinnost podávat do těchto seznamů osoby, jichž se změny týkají, nebylo-li by možno jich určit, pak zástavní věřitel.<sup>125</sup>

Co se týče realizace (výkonu) zástavního práva, tak navrhovaná právní úprava se přiklonila k liberálnějšímu pojetí a umožňuje stranám na základě písemné dohody sjednat i jinou formu zpeněžení předmětu zástavy než jen prostřednictvím soudního prodeje nebo prodeje ve veřejné dražbě. V této souvislosti by náležela zástavnímu věřiteli náhrada nutných výdajů vynaložených při výkonu zástavního práva. Zástavní věřitel by pak měl vůči zástavci povinnost ho o zamýšleném způsobu výkonu zástavního práva předem informovat.<sup>126</sup>

Navrhovaná právní úprava občanského zákoníku řeší i problematiku rozdělení výtěžku ze zpeněžení předmětu zástavy mezi ostatní věřitele a zástavního dlužníka, a dále např. problematiku zániku nebo přechodu jednotlivých zástav v souvislosti s realizací zástavního práva, což je doposud doménou procesně právních předpisů.<sup>127</sup>

Vzniklo-li by na nemovitosti více zástavních práv, měli by zástavní věřitelé na základě písemné dohody a následným zápisem této dohody do katastru nemovitostí, případně do rejstříku zástav, možnost sjednat pořadí svých zástavních práv.<sup>128</sup> Navrhovaná právní úprava však podle mne zcela nekonceptně zařadila toto ustanovení mezi ustanovení týkající se výkonu zástavního práva.

Zaniklé zástavní právo by na nemovitosti mělo váznout jako její závada, a to do okamžiku kdy dojde k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí případně z rejstříku zástav.<sup>129</sup>

Zástavní dlužník by měl mít podle nové právní úpravy větší možnost domáhat se výmazu zástavního práva váznoucího na nemovitosti.<sup>130</sup>

Navrhovaná právní úprava oživuje institut uvolněné hypotéky, kdy vlastníku nemovitostí umožňuje spojit uvolněné zástavní právo s jinou pohledávkou, která nepřevyšuje původní pohledávku. O zápis uvolněného zástavního práva, které již nezajišťuje pohledávku, by musel vlastník nemovitosti nejdříve požádat katastrální úřad. Vlastník nemovitosti by pak měl právo do deseti let toto uvolněné zástavní právo spojit s pohledávkou, jinak by uvolněné zástavní

---

<sup>125</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1221. Navrhovaná právní úprava by znamenala větší aktuálnost zápisů v katastru.

<sup>126</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1222 a násl. V případě prodeje zástavy „pod cenou“ by pak zástavci a potažmo dalším zástavním věřitelům vznikl nárok na náhradu škody, jak je tomu podobně v současnosti při realizaci zajišťovacího převodu práva.

<sup>127</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1234, §1235

<sup>128</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1232. Možnost záměny pořadí zástavních práv by na finančním trhu pravděpodobně přispělo k širšímu spektru poskytovaných služeb.

<sup>129</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1238. Výmaz zástavního práva by pak ztratil svůj deklaratorní charakter.

<sup>130</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1239.

právo zaniklo. Pro pořadí uvolněného zástavního práva nebo zástavního práva spojeného s pohledávkou by bylo rozhodné pořadí zástavního práva zajišťujícího původní pohledávku. Zástavní dlužník by se mohl při zřízení dalšího zástavního práva nebo později zavázat, že nespojí zástavní právo s výhodnějším pořadím pohledávkou, což by bylo pro další zástavní věřitele zásadní. Tento závazek by pak musel být zapsán do katastru nemovitostí.<sup>131</sup>

Navrhovanou právní úpravou dochází také ke zřízení tradičního institutu záměny zástavních práv. Na základě tohoto institutu by mohl vlastník nemovitosti žádat, aby v katastru nemovitostí bylo zapsáno další zástavní právo s pořadím zástavního práva předcházejícího pro pohledávku, jenž pohledávku zajištěnou předchozím zástavním právem nepřevyšuje, a to za podmínky, že původní zástavní právo bude do jednoho roku vymazáno, jinak další zástavní právo zaniká. Vlastník nemovitosti se může při zřízení dalšího zástavního práva nebo později stejně jako je tomu u uvolněné hypotéky zavázat, že nepřemění některé předešlé zástavní právo v zástavní právo nové, což bude mít pro zástavní věřitele také zásadní význam. Tento závazek by pak musel být také zapsán do katastru nemovitostí.<sup>132</sup>

Navrhovaná rekodifikace občanského zákoníku by se samozřejmě měla promítnout i do procesně právních předpisů a do právních předpisů upravujících zápisy do katastru nemovitostí a rejstříků zástav tak, aby s nimi byla plně v souladu a aby všechny hmotně právní aspekty zástavního práva mohly být v praxi bez potíží uplatněny.

Co se týče řešení problému skrývajícím se v § 337c odst. 5 písm. a) OSŘ, spočívajícím v možnosti ohrožení zástavních věřitelů jejichž zástavní práva vznikla těsně po podání návrhu na nařízení soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce jiným oprávněným, tím že budou v rámci rozvrhu upokojeni až za oprávněným, bylo by určité v budoucnu řešením upravit jako rozhodný den pro určení pořadí pohledávky oprávněného v rámci rozvrhového jednání den vyznačení poznámky o podaném návrhu na nařízení soudního výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí nebo den vyznačení poznámky o nařízené exekuci či o vydaném exekučním příkazu na prodej nemovitosti v katastru nemovitostí.<sup>133</sup>

---

<sup>131</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1240 a násl. Možnost zřízení vlastnické hypotéky by na finančním trhu také přispělo k širšímu spektru poskytovaných služeb.

<sup>132</sup> Navrhované znění nového Občanského zákoníku, §1245 a násl.

<sup>133</sup> Vymazal, L., PRAVNIRADCE.IHNED.CZ, 24.10.2007, Praha

## 7. Závěr

Zástavní právo ač dlouhou dobu v našem státě nebylo v jeho tradiční formě de facto upraveno a tudíž ani používáno, se do našeho právního řádu po roce 1989 vrátilo, aby mohlo být po jeho urychleném znovuzavedení podrobena analýze, především na základě jeho brzy se projevených nedostatků v praxi. Proto dotčeno několika změnami provedenými novelami občanského zákoníku je v současné době schopno plnit aspoň jeho základní funkce, které se od něho očekávají. V současné době, především z hlediska obsahového, neodpovídá zástavnímu právu v jeho moderní formě, jenž můžeme sledovat ve vyspělých zahraničních právních úpravách. V diplomové práci jsem zmínil i některé nedostatky současné právní úpravy zástavního práva, které by se však nedali označit za pouhé nepodstatné, protože můžou zásadně ovlivnit postavení některých osob, aniž by zákonodárce tento úmysl sledoval. Můžeme jen doufat, že případná rekodifikace občanského zákoníků bude přijata co nejdříve, v co nejlepší kvalitě, společně se všemi souvisejícími právními předpisy a že nepřevládnu politické zájmy některých politických stran nad právní úrovní našeho občanského práva. Jen tak se budeme moci setkat v budoucnu s kvalitní právní úpravou zástavního práva společně s celým komplexem práva soukromého.

Diplomová práce zachycuje právní stav k 31. říjnu roku 2009.

## **Resume**

Mortgage, although in its traditional form not modified in our country for a long period of time and therefore not used, returned into our legal system past 1989 and after its precipitated reimposition it was subjected to analysis following its significant deficiencies in practise. Consequently undertaking several changes due to amendments of the civil code, it is currently able to perform at least its basic duties. Unlike with advanced enactments abroad, presently its contentual aspect in particular is not accordant with mortgage law in its up to date form. Some deficiencies in the current enactment of the mortgage are mentioned in my degree work thesis and are not insignificant because these can fundamentally influence the position of some individuals without the legislator pursuing such intent. We can only hope that contingent re-codification of the civil code will be accepted as soon as possible and in the best possible quality together with all related legal regulations and that it will not be prevailed by political interests of certain political parties above the legal level of our civil law. Only then we will, in the future, be able to have quality mortgage enactment in conjunction with complex private law.

Degree work is describing law situation in the end of the year 2009.

## Použité zdroje

### Literatura

- Baudyš, P. Den podání návrhu. Právní rozhledy č. 3/2002,
- Baudyš, P. Katastr a nemovitosti, Praha: C.H.Beck,2003,
- Biolek, V. Kterak žalovati zástavce, aneb neradostná rekapitulace. Bulletin advokacie, č. 6-7, 1997,
- Biolek, V. K rozhodnutím o žalobách proti zástavcům. Právní rozhledy, 1998, č. 10,
- Brejšková, L., Maglia, M. K vybraným otázkám zástavního práva po novele. Právní rozhledy, 2003, č.2,
- Bruk, D. Zástavní právo k nemovitostem. Právní rádce, 1995, č. 12,
- Bureš, J., Drápal, L. Zástavní právo v soudní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1997,
- Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. II. díl. 7. vydání. C. H. Beck, Praha 2006,
- Články Baudyš, P. Několik poznámek k novele zástavního práva. Ad Notam, 2001, č. 5-6,
- Čvančara, P. Zákonné zástavní právo u nemovitostí. Právní rozhledy, 1997, č. 2,
- Eliáš, K. Několik poznámek k zástavnímu právu (vybrané problémy) III. Vznik zástavního práva. Právní praxe v podnikání, 1995, č. 7 – 8,
- Eliáš, K. Několik poznámek k zástavnímu právu (vybrané problémy) V. Realizace zástavního práva. Právní praxe v podnikání, 1995, č. 7 – 8,
- Faldyna, F. K realizaci zástavního práva k nemovitostem v exekučním řízení. Právo a podnikání, 1998,
- Fiala J., Hurdík J., Sedláková A. Zástavní právo a věcná břemena. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1993,
- Fiala, J. Realizace zástavního práva vůči zástavnímu dlužníkovi, který není obligačním (osobním) dlužníkem. Bulletin advokacie, 1997, č. 2,
- Fiala, J. Realizace zástavního práva podle § 151f obč. zák. Bulletin advokacie, 1999, č. 2,
- Fiala, J., Mates, P. Nad novou úpravou evidence vztahů k nemovitostem. Právní praxe, 1993, č. 4,
- Giese, E., Dušek, P., Payne-Koubová, J., Dietschová, L. Zajištění závazků v České republice. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003,
- Grulich, T. Úskalí právní úpravy zástavního práva. Právní rádce, 1996, č. 6,
- Holub, M. a kol. Občanský zákoník Komentář. Praha : Linde Praha, a.s., 2002,
- Chalupa, R. Jan správné zajištění zvyšuje dobytost pohledávek. Právní rádce, 1996, č. 3,
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004,
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., Spáčil, J. a kolektiv. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. C. H. Beck, Praha 2006,
- Kadlecová M., Schelle K., Veselá R., Vlček E. Vývoj českého soukromého práva. Praha: Nakladatelství EUROLEX, 2004,
- Kasal, J. Právo zástavní, podzástavní a zadržovací – změny právní úpravy. Právní rádce, 2001, č. 1,

- Kincl J., Urfus V., Římské právo, Panorama, 1990,
- Knappová J., Švestka J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha : ASPI, 2002,
- Kopáč, L., Švestka, J. Lze v zástavní smlouvě platně ujednat propadnutí zástavy? Právní rozhledy, 1995, č. 5,
  - Kozel, R. Je nutno žalovat zástavce, který není obligačním dlužníkem? Bulletin advokacie, 1997, č. 9,
  - Kozel, R. Soudní výkon rozhodnutí na nemovitosti. Právní rádce, 1996, č. 10,
  - Kulková, R. K zástavnímu právu po novelách občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2002, č. 7,
  - Kurka, V., Drápal, L. Výkon rozhodnutí v soudním řízení. Linde Praha, a. s., Praha 2004,
  - Mádr, J. Ke stanovisku Nejvyššího soudu k výkladu exekučního řádu. Právní rozhledy č. 10/2006,
  - Součková, M. Zákoník práce – Komentář, C. H. Beck, Praha 1995
  - Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv. Občanský zákoník I, Komentář, 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009,
    - Tripes, A. Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. C. H. Beck, Praha 2006,
    - Vácha, P. Způsoby výkonu zástavního práva zástavním věřitelem II. Vývoj právní úpravy způsobů výkonu zástavního práva k zástavě – věci. Bulletin advokacie, 1995, č. 1,
      - Veselý, J., Rakovský, A., Mikšovský, P., Šimková, R. Zákon o veřejných dražbách. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2001,
        - Vrcha, P. Katastrální (a související judikatura). 2.vydání. Linde Praha, a. s., Praha 2006,
        - Zoufalý, V., Voršilka, J. Některé aktuální otázky zajištění závazků formou zástavního práva. Právo a podnikání, 1993, č. 7,
  - Důvodová zpráva k rekodifikačnímu návrhu Občanského zákoníku,
  - Navrhované znění nového Občanského zákoníku

## Judikatura

- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22. 6. 2001, SJS 884/2001 35 Ca 1/2001-22,
- Rozsudek MS v Praze ze dne 28. 4. 1995, 33 Ca 29/1995,
- Rozsudek MS v Praze ze dne 30. 12. 1997, 33Ca 99/97,
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18.3 1852 č. 1468, GZ 1856, č. 119,
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 1995, Odon 14/95/Fa,
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 1999, 2 Cdon 339/97,
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2004, Jc 169/2004 21 Cdo 2074/2003,
- Rozsudek Nejvyššího soudu, Jc 11/2005 20 Cdo 1293/2003.



## Právní předpisy

- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 13/1993 Sb., celní zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 513/2000 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 137/1995 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

## Internet

PRAVNIRADCE.IHNED.CZ

