

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Petr Dušek

**Zástavní právo v historické retrospektivě
(zejména ve věcech nemovitých)**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce: 27. 9. 2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 129 786 znaků včetně mezer.

Petr Dušek

V Praze dne 27. 9. 2018

Na tomto místě bych rád poděkoval doc. JUDr. Michaele Hendrychové, CSc. za odborné vedení, cenné rady, připomínky a vstřícný přístup.

Obsah

Úvod	6
1. Zástava a její předchůdci v římském právu	7
1.1. Pět forem zástavy	7
1.1.1. Praediatura	7
1.1.2. Fiducia	8
1.1.3. Pignus	9
1.1.4. Zástava pachtovní	9
1.1.5. Hypotéka	10
1.2. Zajištěná pohledávka	11
1.3. Předmět a obsah zástavního práva	11
1.3.1. Podzástavní právo	12
1.3.2. Zástavní právo k pohledávce	12
1.4. Vznik a zánik zástavního práva	14
1.5. Konkurence více zástavních práv	15
2. Vývoj zástavního práva ve střední Evropě	17
2.1. Zástavní právo před recepcí římského práva	17
2.2. Stručně k recepci římského práva	19
2.3. Zástavní právo po recepci římského práva	20
2.4. Zástavní právo židovské	21
3. Zástavní právo v českých zemích do roku 1811	23
3.1. Formy zástavy	23
3.1.1. Zástava s držbou - základ	23
3.1.2. Zástava bez držby	25
3.2. Předmět a obsah zástavního práva	25
3.3. Vznik a zánik zástavního práva	27
4. ABGB	30
4.1. Forma zástavy	30
4.1.1. Ruční zástava	30
4.1.2. Hypotéka	30
4.2. Předmět a obsah zástavního práva	31
4.2.1. Nabytí podzástavy	31
4.3. Vznik a zánik zástavního práva	32
5. Zástavní právo v návrhu občanského zákoníku z roku 1937	35
6. Zástavní právo v období 1950 až 1989	36

6.1.	Zákon č. 141/1950 Sb.....	36
6.2.	Zákon č. 40/1964 Sb.....	36
6.3.	Zákon č 101/1963 Sb.....	37
7.	Zástavní právo na území České republiky po roce 1989.....	39
7.1.	Novela zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, provedená zák. č. 103/1990 Sb.	39
7.2.	Obchodní zákoník.....	40
7.3.	Novelizace zákona č. 40/1964 Sb.....	41
8.	Platná právní úprava zástavního práva a srovnání s historickým vývojem zástavního práva	45
8.1.	Forma zástavy – ruční zástava a hypotheca.....	45
8.2.	Zajištěná pohledávka	46
8.3.	Předmět a obsah zástavního práva.....	47
8.4.	Vznik a zánik zástavního práva	50
8.5.	Konkurence více zástavních práv	55
	Závěr.....	57
	Seznam zkratk:	59
	Seznam použitých zdrojů:	60

Úvod

Zástavní právo je prastarý zajišťovací institut. Za posledních dva a půl tisíce let prošel velmi složitým vývojem. Historie zajišťovacího práva je předmětem této práce. Samozřejmě, že jenom v nutné zkratce, protože prostor diplomové práce větší možnost ani nedává.

Pohled do historie zástavního práva začne v starověkém Římě.

Zástavní právo v římskoprávním pojetí představuje totiž základ pozdějšího vývoje tohoto institutu ve střední Evropě, tedy i na území Čech. V nejstarších dobách se v českých zemích ovšem setkáváme s odlišným pojetím zástavního práva, které mělo sice stejně jako v římském právu základ v osobním ručení nejprve osobou dlužníka, později celým jeho majetkem, ale ve střední Evropě se spíše podobalo dnešnímu zajišťovacímu převodu práva.

Změna nastala s recepcí římského práva: převzaté římské právo, tj. zástavní právo v novém pojetí, bylo ale ovlivněno domácí tradicí. Jistý přelom znamenala úprava zástavního práva v rakouském všeobecném občanském zákoníku (ABGB), který platil na našem území od roku 1812 až do roku 1950. „Budování socialistické společnosti“ však zástavnímu právu nepřálo, dokonce v zákoně z r. 1964 smluvní zástavní právo neupravil vůbec.

K obratu došlo až s první novelou (zák. č 509/1991 Sb.) občanského zákoníku po revolučním roce 1989, kdy se smluvní zástavní právo do občanského zákoníku vrátilo (počínaje 1. 1. 1992). Zásadní změna ovšem nastala až o víc než dvacet let později, totiž s účinností občanského zákoníku 2012.

Ačkoli je tato práce věnována historickému vývoji zástavního práva obecně, měl by být důraz položen především na zástavní právo k nemovitostem. Ve srovnání s ním jsou některé instituty zástavního práva zmiňovány jen okrajově a některým není věnována pozornost vůbec (např. zástavní právo k cennému papíru, zástavní právo k podílu v korporaci).

1. Zástava a její předchůdci v římském právu

Římské právo v nejstarších dobách neznalo zástavní právo jako obecný zajišťovací institut, pohledávky byly zajišťovány ručením osobou dlužníka.¹ Při nesplnění pohledávky byl dlužník vydán do moci věřitele, jenž ho mohl prodat do otroctví, uvěznit či usmrtit. Ručení osobou dlužníka bylo zrušeno v roce 326 př. nl. Poeteliovým zákonem a nadále bylo možné ručení pouze majetkem.² Svým majetkem ručili Římané i za dluhy vzniklé z daní a cel, zajištění dluhů vůči státu se nazývalo praediatura. Praediatura je označována za první, tedy nejstarší formu zástavy³. Zástavní právo jako zvláštní věcné právo k věci cizí, jež umožňuje uspokojení věřitele prodejem zástavy, však vzniká až po dlouhém vývoji, který byl ukončen až za vlády císaře Justiniána.⁴

1.1. Pět forem zástavy

V průběhu vývoje zástavního práva v římském impériu je možné rozlišit pět způsobů zajištění pohledávky, které můžeme označit za formy zástavního práva. Seřadíme-li je od nejstarší, bude na prvním místě již výše zmíněná praediatura, na místě druhém pak fiducia, kterou bylo podmíněně převáděno vlastnictví věci z dlužníka na věřitele (tj. zajišťovací převod vlastnického práva). Do období republiky řadíme vznik ruční zástavy (pignus), v římském právním životě byla používána současně s fiducií, na rozdíl od ní však nedocházelo k podmíněnému převodu vlastnictví, ale věřiteli byla poskytnuta pouze faktická moc nad věcí. Za v pořadí již čtvrtou formu zástavy lze označit zástavu pachtovní, pachtýř zastavil propachtovateli věci sloužící v hospodářství, jako zajištění pohledávky pachtovného.⁵ V pořadí poslední pátou formou zástavy je hypotéka, kterou nebyla převáděna držba zastavené věci, umožňovala však věřiteli, pokud dlužník neplnil řádně a včas, prodej zástavy.

1.1.1. Praediatura

Pro potřeby zajištění pohledávek státu z daní, prodeje pachtu atp., bylo vytvořeno zvláštní zajištění pohledávek zvané *pradibus praedisque cavere*. Jednalo se o dvojí zajištění pohledávek státu či městských obcí, kdy dlužník poskytoval rukojmí, jež ručili svým veškerým majetkem (*praedes*) a zároveň zastavoval pozemky na italské půdě (*praedia*). V případě, že nebyla pohledávka řádně a včas splněna, byl příslušným magistrátem

¹ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 16

² KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 211

³ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 26

⁴ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 475

⁵ Tamtéž, s. 479

soukromému podnikateli (praediator) za úplatu podstoupen majetek ručitelů a propůjčeno vlastnictví zastavených pozemků. Praediator se tak sice stává vlastníkem, ale v případě splnění pohledávky je zavázán k převedení vlastnictví pozemků zpět na původního vlastníka. Dřívější vlastník pak mohl vlastnictví pozemků ve dvouleté vydržecí době vydržet zpět.⁶

1.1.2. Fiducia

Fiducia je instituce svým obsahem velmi podobná praediatuře, ovšem v tomto případě nejde o zajištění závazků vůči státu, ale zajištění pohledávky soukromé osoby. Nejedná se o zástavní právo, jak je známe z pozdější doby, ale o jeho vývojového předchůdce, který vyhovoval potřebám primitivní agrární ekonomiky tehdejší společnosti.⁷ Fiducia byla převodem vlastnického práva ve prospěch věřitele (fiduciáře) a s jeho souhlasem, tak došlo k zajištění pohledávky podstoupením právní moci nad věcí. Tehdejší právo připouštělo pouze dvě možné formy fiduciálního převodu, mancipaci a injurecessi. Věřitel při formálním převodu vlastnického práva výslovně prohlásil, že nabývá vlastnictví pouze fidi fiduciae causa. Navíc byla k mancipaci či injurecessi připojena vedlejší úmluva, která zavazovala věřitele k převedení věci na původního vlastníka (fiducianta), v případě, že bude pohledávka splněna. Jednalo se tedy o dočasný převod vlastnického práva za účelem zajištění pohledávky.⁸

Věřitel byl na základě fiduciální mancipace nebo injurecesse vlastníkem věci, mohl ji tedy odkázat či prodat (zcizit třetí osobě), jednal by však v rozporu se svou obligační povinností, která ho zavazovala k převodu fiduciální věci na původního vlastníka, pokud splnil svůj dluh. Tento závazek byl původní římskou společností chápán pouze jako závazek morální, jeho splnění bylo zajištěno pouze veřejným míněním, případně autoritou censora. Později se ale tento závazek stal právně závazný a vynutitelný, fiduciant se tak mohl po splnění pohledávky právně domáhat remancipace věci.⁹

Při neplnění fiducianta bylo uspokojení věřitele v nejstarších dobách možné jen na základě zvláštních dohod. Na prvním místě je třeba zmínit dohodu, dle které propadne věc věřiteli, nedojde-li ke splnění pohledávky řádně a včas. Na místě druhém pak dohodu, jež umožňuje uspokojení věřitele z výtěžku prodeje věci. Věřitel měl tedy možnost věc prodat, odečíst si

⁶ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s 479

⁷ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 203

⁸ „Bylo tu převodu práva vlastnického použito k účelu, na který se svou hospodářskou povahou vlastně nehodil, neboť v intenci stran zde není, aby věc přešla trvale do majetku druhého koherenta, nýbrž jen aby sloužila k utvrzení jeho pohledávky“ – viz VANČURA, J. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl I*. Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 230

⁹ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s 476

dlužnou částku a zbytek výtěžku vrátit fiduciantovi jako hyperochu. V době principátu byla tato dohoda tak často a pravidelně užívána, že bylo věřiteli přiznáno právo věc prodat i v případě, že si jej zvláště nevyminil. V konečné fázi pak toto právo náleželo věřiteli i v případě, kdy byl ve fiduciální smlouvě tento prodej výslovně zakázán. Nepodařilo-li se věc prodat, mohl věřitel žádat od císaře povolení, věc si ponechat k započtení své pohledávky.¹⁰ Zvláštností fiducie bylo, že původní vlastník mohl fiduciální věc lehce nabýt zpět vydržením, stačilo k tomu prakticky jen uplynutí vydržecí doby, která činila jeden rok, i když se jednalo o věc nemovitou.¹¹ Fiducia jako vývojový předchůdce zástavního práva, omezená mancipací a injurecessí, sdílela také jejich historický osud a Justinijánské právo ji už tedy nezná.¹²

1.1.3. Pignus

S rozvojem obligačních poměrů se stále více projevovaly nevýhody fiducie, vedle přílišného formalismu, možnosti snadného zneužití, to byla problematická remancipace fiduciální věci. Převodl-li věřitel věc zpět na původního vlastníka pouhou tradicí, zůstala tato jako věc mancipační v kviritském vlastnictví věřitele a fiduciant si ji musel vydržet. Největší nevýhodu lze spatřovat ve skutečnosti, že fiducia byla institucí iuris civilis, byli tedy z jejího užívání vyřazeni peregrinové a provinční pozemky. Z těchto důvodů můžeme už v období republiky zaznamenat další způsob věcného zajištění pohledávky, který byl používán vedle fiducie. Nedocházelo v něm k převodu vlastnického práva, ale věřiteli byla propůjčena faktická moc nad věcí. Dlužník odevzdává věc jako zástavu věřiteli s tím, že mu ji věřitel po zaplacení dluhu vrátí. Původně zajištění spočívalo pouze v tom, že věřitel zadržoval věc až do úplného zaplacení dluhu, nemohl se tedy nijak uspokojit ze zástavy. Teprve později začal praetor chránit věřitele držebními interdikty, tím byly vytvořeny předpoklady pro zrod zástavního práva jako práva věcného, vzniká tak ruční zástavní právo čili pignus.¹³

1.1.4. Zástava pachtovní

Tato forma zajištění závazku byla prokazatelně používána už za vlády Catona Censoria, tedy za republiky. Pachtýř zemědělské půdy k zajištění svého závazku řádně platit pachtovné dával propachtovateli do zástavy věci sloužící k hospodaření otroky, zvířata, nářadí atp. (invecta et illata), které na propachtovaný pozemek přivezl. Tyto věci byly sice zastaveny, ale propachtovatel nad nimi neměl faktickou moc, takže pachtýř je mohl používat k běžnému provozu hospodářství. Pokud pachtýř řádně platil pachtovné, byly mu věci ponechány.

¹⁰ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 477

¹¹ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 204

¹² VANČURA, J. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl I*. Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 231

¹³ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 478

Zmocnit se jich mohl propachtovatel až tehdy, nebylo-li dospělé pachtovné zapláceno. Zpočátku se propachtovatel zmocňoval zastavených věcí svémocně. Skutečné právní ochrany se pro případ, že by pachtýř mařil vydání zastavených věcí, dostalo propachtovateli až interdiktum praetora Salviana, tedy interdiktum Salvianum. Jako další stupeň ochrany propachtovatele lze označit věcnou žalobu praetora Serviana, která byla v duchu tehdejší tradice nazvána actio Serviana. Actio Serviana bylo možné uplatnit proti každému, kdo by zdržoval invecta et illata a mařil tím jejich vydání propachtovateli.¹⁴ Pachtovní zástava nebývá v odborné literatuře označována jako samostatná forma zástavy, ale spíše jako vývojový stupeň na cestě k hypotéce. Lze však říci, že představovala základ budoucího hypotekárního zástavního práva, pro které je typické získání držby zastavené věci věřitelem, až v případě, že nebyla zaplácena dospělá pohledávka.

1.1.5. Hypotéka

Postupem času byla poskytnuta ochrana všem věřitelům, kterým byla věc zastavena na základě pouhé dohody, bez současného odevzdání zastavené věci věřiteli. Takovým věřitelům byla praetorem propůjčena věcná žaloba nazvaná actio quasi Serviana, která ovšem náležela i věřitelům, jimž byla zřízena ruční zástava. Zavedením actionis quasi Servianae vzniká nové praetorské právo věcné, které mohlo sloužit k zajištění všech druhů závazků.¹⁵ Pro tuto novou formu zástavního práva se římském právním životě vžil řecký název hypoteca.

Hypotéka ani pignus samy o sobě neposkytovaly věřiteli právo na uspokojení se z prodeje zástavy, možnost sjednat uspokojení věřitele prodejem zástavy se stala součástí praetorského práva až v pozdější době. Ještě za principátu mohlo dojít k uspokojení věřitele prodejem zástavy pouze na základě zvláštního ujednání se zástavcem. Tato povinnost byla ve druhém století po Kr. zrušena a ustanovení, že věřitel smí prodat zástavu, se stalo jednou z náležitostí zástavní smlouvy.¹⁶

Vývoj římského práva dospěl do dvou konečných forem, kdy ruční zástavní právo poskytovalo věřiteli již od svého vzniku značnou záruku, protože mu byl předmět zástavy odevzdán, mohlo však sloužit k zajištění pouze jedné pohledávky. Naproti tomu hypotekární zástavní právo umožňovalo zajištění více pohledávek.¹⁷

¹⁴ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 480

¹⁵ Tamtéž s. 480

¹⁶ Tamtéž s. 481

¹⁷ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 206

1.2. Zajištěná pohledávka

Zástavním právem bylo možné zajistit pohledávky nejen na peněžité plnění, ale i pohledávky směřující k jinému jednání či opomenutí. Nezáleželo na důvodu vzniku obligace, ani na tom zda zástavcem byla osoba totožná s dlužníkem. Zástavní právo bylo možné zřídit i pro obligaci s rezolutivní nebo suspenzivní podmínkou či obligaci budoucí. V posledním z těchto případů však zástavní právo vzniklo až se vznikem obligace. Zástavní právo bylo vázané na obligaci, tedy bylo platné, jen v případě, že se jednalo o platnou obligaci. Nemuselo však jít o obligaci žalovatelnou, stačilo, že byla platná jako obligace naturální.¹⁸ Věc byla zastavena pro celou pohledávku, zmenšila-li se pohledávka, trvalo zástavní právo k celé věci. Pokud došlo k rozdělení obligace na více obligací, zůstala věc zastavená celá pro každou z těchto obligací.¹⁹ Bylo-li zřízeno více zástavních práv pro jednu pohledávku, každé z těchto zástavních práv zajišťovalo samostatně celou pohledávku. Zástava se vztahovala, také na vedlejší nároky, o které se zajištěná pohledávka zvětšila, vždy bylo možné nárokovat zákonný úrok a náklady spojené se zástavou. Smluvní úrok a smluvní pokutu bylo možné uplatnit jen v případě, že byla při zřizování zástavy projevena vůle, aby se zástava vztahovala i na ně.²⁰

1.3. Předmět a obsah zástavního práva

Předmětem zástavního práva mohly být všechny věci in commercio, tedy věci obchodovatelné, movité i nemovité, hmotné i nehmotné. Zástavní právo se vztahovalo i na veškeré příslušenství věci a také na budoucí přírůstky, stavby zřízené v budoucnu na zastaveném pozemku, naplaveniny atp., dále pak na plody včetně dětí narozených z otrokyně, za předpokladu, že k nim zástavce získal oddělením, nebo narozením vlastnické právo. V případě věcí hromadných nebyly předmětem zástavy jen ty jednotlivé předměty, které hromadnou věc tvořily při zřízení zástavy, ale i ty, jež k věci přibyly a naopak řádně zcizené kusy byly ze zástavy vyjmuty. Věc mohla být do zástavy dána i jejím spoluvlastníkem, ale při neplnění mohl být prodán jen ideální podíl tohoto spoluvlastníka, zástavní právo tak bylo zřízeno jen k ideálnímu podílu na věci. Vlastník mohl svou věc zastavit i tím způsobem, že při nesplnění obligace vznikal zástavnímu věřiteli nárok na to, aby za úplatu a ve prospěch třetí osoby zřídil superficii, emphyteusi nebo služebnost. Předmětem zástavy mohlo být také celé

¹⁸ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 483

¹⁹ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 206

²⁰ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 483

jmění zástavce, v takovém případě nebyly zastaveny jen věci a pohledávky náležející zástavci v době zastavení, ale i ty, které nabyly v budoucnu.²¹

1.3.1. Podzástavní právo

Jednání, jímž zástavní věřitel dále zastavil věc, kterou obdržel k zajištění své pohledávky, označujeme jako podzástavní právo. Věřiteli, jemuž byla již jednou zastavená věc dále zastavena (podzástavní věřitel), byla podzástava zastavena jen v tom rozsahu, jako podzástavcovi (původnímu zástavnímu věřiteli), v případě uspokojení pohledávky podzástavce, zaniklo zástavní právo, které tuto pohledávku zajišťovalo a s ním logicky zaniklo i právo podzástavní. Došlo-li k plnění přímo podzástavnímu věřiteli dlužníkem podzástavce, byl podzástavní věřitel oprávněn takové plnění přijmout. Nabyly tak k přijatým věcem zástavní právo, ovšem v případě, že byly předmětem plnění peníze, stal se jejich vlastníkem.²²

1.3.2. Zástavní právo k pohledávce

Jak již bylo zmiňováno výše, předmětem zástavy mohla být jakákoli obchodovatelná věc. Nevyhnutelně tedy mohlo také dojít k zastavení dlužního úpisu třetí osoby. Zástavce předal jako ruční zástavu dlužní úpis věřiteli, ten měl tak možnost vykonávat zadržováním úpisu na svého dlužníka nátlak, aby plnil. Postupem doby byla věřiteli poskytnuta žaloba proti dlužníkovi zástavce. V průběhu 2. stol. n.l. se připouští tato žaloba ze samotného zastavení pohledávky, bez ohledu nato, zda byl nějaký dluhopis odevzdán.²³ Věřitel, kterému byla zastavena pohledávka, mohl oznámit tuto skutečnost dlužníkovi zástavce (poddlužník) a tím zabránit plnění zástavci. Stala-li se pohledávka dospělou, měl zástavní věřitel právo domáhat se plnění zastavené pohledávky. Pokud šlo o plnění v penězích, mohl zástavní věřitel požadovat toto plnění jen do výše zajištěné pohledávky. Jednalo-li se však o jiné plnění, mohl zástavní věřitel požadovat celou věc, jakmile mu byla odevzdána, nabyly k ní zástavního práva.²⁴

Zástavnímu věřiteli náleželo jak v případě hypotéky, tak v případě pignu oprávnění věc držet a uspokojit se prodejem zástavy. Ohledně oprávnění věřitele předmět zástavy prodat se obě tyto formy římského zástavního práva nikterak neodlišují, rozdíl můžeme zaznamenat v uskutečnění (realizaci) zajišťovací funkce zástavního práva. U pignu měl věřitel předmět zástavy ve své moci, naproti tomu u hypotéky její zajišťovací funkce spočívala jen v tom, že

²¹ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 487

²² Tamtéž s. 494

²³ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 492

²⁴ Tamtéž s. 493

zástavní právo vzniklo. V případě pignu náleželo oprávnění věc držet zástavnímu věřiteli už při vzniku zástavního práva, u hypotéky pak až pokud nebyla pohledávka zaplacená, nebo stal-li se dlužník insolventním.²⁵ Byla-li zajištěná pohledávka splněna celá, vznikla zástavnímu věřiteli povinnost věc vrátit zástavci. Výjimku však představovalo ustanovení císaře Gordiana III, podle něhož byl zástavní věřitel oprávněn nadále zdržovat zastavenou věc, i když byla splněna zástavou zajištěná pohledávka, a to v tom případě, že měl zástavní věřitel jiné zástavním právem nezajištěné pohledávky vůči zástavci.

Zástavní věřitel nesměl věc používat bez povolení zástavce, jednalo-li se však o věc plodonosnou byl naopak povinen těžit z ní plody, jejich hodnotu si však musel odečíst ze své pohledávky, a to nejprve na úrocích, pak na jistině, případný přebytek pak předat zástavci. Strany se také mohly dohodnout, že si zástavní věřitel ponechá plody zastavené věci jako úrok (antichresis). Antichretický věřitel si mohl ponechat všechny plody, i když jejich hodnota překročila zákonnou úrokovou míru.²⁶

Předpokladem pro zástavní prodej bylo, že pohledávka byla dospělá a nebyla uspokojena. Věřitel musel prodej zástavy třikrát oznámit dlužníkovi, pokud byla o zástavním prodeji uzavřena zvláštní smlouva, stačilo jedno oznámení. V justiniánském právu bylo povinné trojí oznámení zástavního prodeje pouze v případě, že byl dohodou stran zástavní prodej zakázán. V případě odsouzení dlužníka se oznámení nevyžadovalo vůbec. Neexistovala-li jiná dohoda mezi stranami, musela od oznámení či odsouzení uplynout dvouletá lhůta. Zástavní věřitel mohl zástavu prodat dle uvážení ve veřejné dražbě, nebo z volné ruky. Věřitel nemohl však prodat zástavu sám sobě ani prostřednictvím třetí osoby, podobně zástavce nemohl koupit zastavenou věc (nelze koupit vlastní věc). Při zástavním prodeji byl zástavní věřitel povinen předat věc kupci, který nabyt vlastnictví zastavené věci v tom rozsahu, jaký měl zástavce při zřízení zástavy, tedy nezatíženou později vzniklými věcnými právy.²⁷ Z peněz utržených prodejem zástavy byl zástavní věřitel povinen odečíst částku odpovídající zastavené pohledávce a zbytek peněz vyplatit dlužníkovi jako hyperochu, nestačila-li utržená částka k uspokojení obligace, v nezaplacené výši dluh trval. Pokud se však nepodařilo věřiteli najít kupce, mohl žádat císaře o povolení ponechat si zástavu za odhadní cenu. Právní předpisy císaře Justiniána podmiňovaly přiřčení zástavy císařem ještě jednou výzvou k zaplacení adresovanou dlužníkovi. Věřitel tak nabyt vlastnictví věci. Pokud hodnota věci převyšovala pohledávku, byl věřitel povinen zaplatit rozdíl dlužníkovi. Do jednoho roku, od

²⁵ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 207

²⁶ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 491

²⁷ Tamtéž s. 489

Justiniana do dvou let, mohl ještě dlužník vykoupit zástavu zpět a věřitel mohl vykonat zástavní prodej. Propadná zástava byla od doby císaře Konstantina neplatná²⁸, výjimku představoval prodej zástavy věřiteli a převedení vlastnictví zastavené věci věřiteli místo splnění obligace.²⁹

1.4. Vznik a zánik zástavního práva

1. Římské právo znalo čtyři právní důvody vzniku zástavního práva, ze smlouvy, závěti, zákona a magistrátského nařízení. Na prvním místě je třeba zmínit zástavní právo, které vznikalo uzavřením smlouvy mezi zástavcem a zástavním věřitelem, u pignu bylo takovéto právní jednání reálným kontraktem. Určitá forma pro zástavní smlouvu v římském právu předepsána nebyla, k zřízení zástavního práva postačovala jakkoli projevená shodná vůle stran. Zastavit věc mohl svéprávný bonitární vlastník, nebo i nevlastník, pokud měl od vlastníka k zastavení věci svolení. Za pozornost také stojí vznik zástavního práva z magistrátského nařízení *pignus praetorium* a *pignus in causa iudicati captum*. *Pignus praetorium*, je udělení detence nebo držby k veškerému majetku či konkrétní věci praetorem k zajištění právního nároku, zpravidla poskytoval oprávněnému pouze právo detence a dozoru. *Pignus in causa iudicati captum* datujeme až do druhého století n.l., spočívá v zabavení dlužnických věcí exekutorem z magistrátského nařízení a za účelem výkonu rozsudku. Zástava byla po uplynutí dvou měsíců od zabavení prodána ve veřejné dražbě. V případě neúspěšné dražby se mohl z rozhodnutí magistráta stát vlastníkem dražených věcí věřitel.³⁰ Posledním způsobem vzniku zástavního práva hodným zvláštního zřetele je zákonné zástavní právo. Vztahovalo-li se k celému jmění dlužníka, jednalo se o generální zástavní právo, v ostatních případech pak o zástavní právo speciální. Zákonnou generální hypotéku měl ke všem svým pohledávkám císař, kostely k pohledávkám za emfyteuty, nezletilci a choromyslní k pohledávkám vůči poručníkům, a konečně manželé ve věcech věna. Zákonné zástavní právo speciální sloužilo k zajištění pohledávek z nájemní smlouvy, předmětem zástavy byly předměty vnesené do objektu, určené k trvalému užívání. Dále pak toto zákonné zástavní právo náleželo propachtovateli k plodům sklizeným na propachovaném pozemku. Speciální zákonné zástavní právo k nové budově měl také ten, kdo půjčil peníze na její stavbu.

2. Zástavní právo zanikalo, vzhledem ke své akcesorické povaze, především zánikem pohledávky. Zánik zástavního práva způsobil také zánik věci, její vyloučení z právního

²⁸ VANČURA, J. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl I.* Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 233

²⁹ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského.* 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 490

³⁰ Tamtéž, s. 497

obchodu, nebo upadnutí do moci nepřátel.³¹ Zřeknutím se zástavního práva docházelo logicky také k jeho zániku, forma právem stanovena nebyla, mohlo k němu tedy dojít i mlčky, např. odevzdáním zástavy. Zástavní právo zaniklo také zástavním prodejem a stejně jako ostatní věcná práva k věci cizí splynutím vlastnického a zástavního práva v jednom subjektu. Poslední z možností zániku zástavního práva bylo vydržení svobody vlastnického práva, vlastník zastavené věci nebo její držitel ji v dobré víře držel 10, v nepřítomnosti 20 let, aniž věděl o zástavním právu. Vydržet zástavní svobodu však nemohl věřitel, dlužník ani jejich dědic.³²

1.5. Konkurence více zástavních práv

S rozvojem hypotekárního zástavního práva mohlo docházet k zastavení jedné věci více věřitelům. Můžeme zaznamenat dvě možnosti souběhu zástavních práv. V prvním případě měl každý z věřitelů zástavní právo jen k části celé zástavy (pro parte) a ke konkurenci zástavních práv tak nedocházelo. Jiná situace však nastala v případě, že každému zástavnímu věřiteli byla zastavena celá věc (in solidum), v tomto případě již bylo nutné řešit vzájemný poměr konkurujících si zástavních práv. V situaci, kdy byla celá věc zastavena několika osobám současně, byla si zástavní práva rovna. Každý z věřitelů mohl vykonávat obsah zástavního práva vůči třetím osobám, ale mezi jednotlivými věřiteli rozhodovala držba zástavy (kdo měl zástavu první ve své moci). Častější byla ovšem situace, kdy si zástavní práva rovna nebyla, bylo tedy třeba určit pořadí jednotlivých zástavních práv. Realizací zástavního práva s lepším pořadím zanikala zástavní práva s pořadím horším, neuspokojení věřitelé tak mohli požadovat jen hyperochu.³³ Zpravidla bylo pořadí určováno dobou vzniku zástavního práva, a to i v případě, že bylo zřízeno, nebo zajišťovalo obligaci s odkládací podmínkou či doložením času. Výjimku z tohoto pravidla tvořila veřejná a privilegovaná zástavní práva. Od doby císaře Leona I mělo v pořadí přednost zástavní právo zřízené veřejnou listinou, nebo také soukromou listinou podepsanou třemi svědky. Privilegovaným zástavním právem s přednostním pořadím bylo předně zástavní právo fisku zajišťující pohledávky z daní, od Justiniána pak zástavní právo manželky pro pohledávku o navrácení věna (hypotéka dotální).³⁴ Věřitel zástavního práva s horším pořadím však mohl do jisté míry ovlivnit toto pořadí, jež nastalo při souběhu zástavních práv. Nejjednodušším způsobem bylo zaplatit pohledávku, jejíž věřitel byl se svým zástavním právem na lepším místě, se zaplacenou

³¹ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 501

³² KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 209

³³ Tamtéž s. 208

³⁴ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 512

pohledávkou tak získat jeho zástavní právo a tím i postoupit na toto jeho místo. Nesouhlasil-li ovšem věřitel se zaplacením pohledávky, k dosažení stejného účinku stačilo složení dlužné částky na náležitém místě.³⁵ Pořadí se také změnilo při zániku zástavního práva, následující hypotéka totiž postoupila na jeho místo.

Případy, kdy vznikla nová pohledávka a nové zástavní právo, se kterými bylo však spojeno pořadí určitého dříve vzniklého zástavního práva, které zaniklo společně s jím zajištěnou pohledávkou, jsou prameny označovány jako *in pignus* nebo *in locum* nebo *in ius creditoris succedere* či také hypotekární sukcese.³⁶ Hypotekární sukcese mohla být použita při novaci, nová obligace byla zajištěna věcí, která byla zastavena na obligaci původní. Podmínkou platnosti byl však souhlas vlastníka zástavy. Zástavní právo zajišťující novou obligaci tak získávalo pořadí zástavního práva zaniklého novací. Dále své uplatnění našla hypotekární sukcese v případě konverze dluhu, na místo původního zástavního věřitele postupuje se svým zástavním právem ten, kdo poskytl peníze na zaplacení dluhu a dal si věc zastavenou pro tento dluh zastavit od jejího vlastníka.³⁷ Konečně koupil-li někdo zastavenou věc, aby mohla být z utržených peněz zaplacená zajištěná pohledávka, vstupoval se svým vlastnickým právem na místo uspokojeného věřitele.³⁸

³⁵ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 509

³⁶ Tamtéž s. 514

³⁷ Tamtéž

³⁸ Tamtéž s. 515

2. Vývoj zástavního práva ve střední Evropě

V době francké se věřitel domáhal splnění dluhu tím, že volal dlužníka na soud, nedostavil-li se dlužník, dostal pokutu, pokud se nedostavil opakovaně, stal se „friedlos“. Ztratil majetek, rodinu i právní osobnost. Toto můžeme označit za nejstarší způsob zajištění pohledávky ve střední Evropě. Všechny ostatní způsoby zajištění pohledávky se oddělily od tohoto plného, tj. jak osobního, tak majetkového, ale i statusového ručení, jako ručení částečné.³⁹ Vzniklo tak ručení osobou, jměním nebo jen věcí. Na počátku vývoje bylo ručení osobou dlužníka, nebyli dluh zaplacen, propadl dlužník věřiteli jako otrok. V pozdějších dobách musel u věřitele zůstat, dokud dluh nezaplatil, nebo dokud dluh u věřitele neodpracoval. Přežitkem těchto praktik bylo ležení pro dluhy, lání pro peníze či dlužnické vězení.⁴⁰ Později se stalo pravidlem ručení jměním. Ručení jměním je však pouze variantou ručení osobního, při ručení osobou i při ručení jměním ručí vždy osoba ručitele, pouze rozsah ručení je jiný.⁴¹ Zásadně se za dluh ručilo celým jměním, ale pokud chtěl dlužník vyloučit toto obecné ručení, mohl si s věřitelem sjednat ručení jednotlivou věcí. Ručení věcí bylo výhodné i pro věřitele, poskytovalo mu totiž přednostní pořadí před ostatními věřiteli. Z ručení jměním vzniklo exekuční hrazení, z ručení věcí zástavní právo.

2.1. Zástavní právo před recepcí římského práva

Ručení jměním nabývá exekučními prostředky nových forem. Ze jmění dlužníka se vybírá exekuční zástava. Ve francké říši byla k nemovitostem zavedena kapitulářem Ludvíka Pobožného. Nad majetkem dlužníka byl vyhlášen soudní bannus, který prováděl hrabě. Vložil ruku na pozemek, nebo vztyčil na domě hůl. Dlužník musel opustit statek a byla mu zakázána dispozice s majetkem. Pokud majetek do roka a do dne z bannu nevyplatil, připadly věci do výše pohledávky (movité, a pokud nestačily, tak i nemovité) věřiteli.

V Německu soudní sluha označil věci postižené exekucí, ale statek zůstal v rukou dlužníka. Od dvanáctého století byla v německých zemích obvyklá generální hypotéka. Generální hypotékou byly zastaveny všechny věci dlužníka, movité, nemovité i věci nabyté v budoucnu. Zjednávala věřiteli již nepochybně přednostní práva. Od třináctého století byly listiny v Německu opatřovány exekučními doložkami, které měly stejný význam jako generální hypotéka.

³⁹ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 33

⁴⁰ MALÝ, K. et al. *Dějiny Českého a Československého práva do roku 1945*. 2. vydání. Praha: Linde a.s., 1999, s. 116

⁴¹ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 95

Dalším vývojovým předchůdcem zástavy byl svémocný zájem. Věřitel odebral dlužníkovi věc hodnotnější, než byl jeho dluh a jejím zadržováním ho nutil k zaplacení. V případě, že věc nebyla v určité lhůtě vykoupena, propadla věřiteli. Institut svémocného zájmu zůstal zachován pouze v právu langobardském.⁴²

Ručení jměním popsané výše, představovalo pro dlužníka značné riziko, proto se stále více prosazovala snaha o zajištění pohledávky jiným způsobem. Takovým méně rizikovým způsobem bylo ručení věcí. Ručení jednotlivou věcí vylučovalo ručení celým jměním. Ručení věcí mělo v celé střední Evropě prakticky stejnou formu. Za dluh bylo možné ručit věcí movitou i nemovitou. Movitá zástava musela být vždy převedena do držby věřitele (tj. předána do jeho moci), tuto zásadu v německém právu vyjadřovalo pravidlo „Ohne Besitz kein Pfand“. V podstatě byla zástava movitou věcí prozatímním zaplacením pohledávky. Fakticky se jí tak uskutečňoval prodej s výhradou zpětné koupě. Zprvu se jednalo o zástavu propadnou, později pak o zástavu prodejnou.⁴³ U zástavy nemovitostí můžeme zaznamenat dvě formy, totiž s držbou a bez držby. Starší formou zástavy nemovitosti byla zástava s držbou. Na věřitele se převádělo vlastnictví nemovitosti pod podmínkou, že vrácením zástavní sumy může nemovitost vyplatit.⁴⁴ Zástava nemovitosti v jedné z nejstarších forem byla zástava užitková. Pokud se užitky odpočítávaly od jistiny, byla to zástava umořovací, v německých zemích *vifgage*, v Polsku *zastaw do wydzierzenia*. Jejím opakem pak byla zástava mrtvá. Zástavu věřitel držel, dokud nebyla vyplacena. Bylo ovšem možné sjednat lhůtu, do které musela být zajištěná pohledávka splněna, uplynula-li marně, věc propadala věřiteli, nebo mohla být prodána.⁴⁵

Ze zástavy exekuční se dalším vývojem vytvořila zástava nemovitosti bez držby. Zástava s držbou pak byla v německém právu označována jako stará zástava (*alte Satzung*) a zástava bez držby jako mladá zástava (*jüngere Satzung*).⁴⁶ Zástava bez držby vznikla souhlasem před soudem, městskou radou, později zápisem do městských knih. Dlužník nesměl se zastavenou věcí nijak disponovat. Nebyla-li uspokojena již dospělá pohledávka, byl zástavní věřitel uveden v držbu zastavené nemovitosti a dlužníkovi byla stanovena lhůta k zaplacení. Marným uplynutím lhůty nemovitost propadla věřiteli, nebo byla prodána. Dlužník pak měl nárok na

⁴² STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 36

⁴³ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 96, 97

⁴⁴ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 36

⁴⁵ Tamtéž, s. 37

⁴⁶ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 99

hyperochu.⁴⁷ Zástavní právo bez držby se na konci středověku začíná objevovat také u věci movitých

2.2. Stručně k recepci římského práva

Na zachování římského práva má převážný podíl dílo císaře Justiniána *corpus iuris civilis*. Tak se od 15. století označoval soubor zákonů a pouček římských právníků, který neměl jednotnou koncepci, byl tedy plný rozporů. Od soudobého práva se v mnohém lišilo, hodilo se však pro různé národy Justiniánovy veleříše. Pro obyčejné lidi byly římskoprávní předpisy málo srozumitelné, proto se často objevovaly jejich různé výklady, aby byly aplikovatelné v běžném životě. Výběrem z Justiniánových sbírek vznikl Byzantský zákoník zvaný Ekloga, který jejich obsah shrnoval a v mnohém upravoval. Ekloga pak byla vzorem pro staroslověnský spis *Zakon sudnyj ljudem*. Na konci devátého století vydal byzantský císař Lev VI Basiliky, sbírku Justiniánského práva.

V Itálii byla rozšířena znalost Justiniánova zákoníku, ale přetrvávala tu ještě tradice práva předjustiniánského. Římské právo se vyučovalo ve školách, nejslavnější byla škola římská. Po jejím zániku se studium práva přeneslo do Ravenny a odtud do Bologně.⁴⁸ Panovala touha po univerzálním právu, to nabízela právě kodifikace císaře Justiniána. V Boloni tak vznikla škola, která vykládala Justiniánovo právo glosami, proto se její představitelé označují za glosátory. Glosátoři vykládali jen zákonný text, bez nejmenší kritiky. Dali však římskému právu formu, aby mohlo vykonat své poslání při své recepci v Evropě. Na práci glosátorů navazují postglosátoři, komentátoři, kteří již komentují justiniánské texty a glosy glosátorů, přizpůsobují glosy potřebám doby. Komentátoři položili základy právní teorie.

Glosátoři i komentátoři považovali římské právo za právo platné, schopné vývoje a pokroku, podle potřeb života dobové společnosti.⁴⁹ Dílo těchto středověkých právníků sloužilo nejdříve výkladu obyčejového práva italských městských států, později bylo uznáváno jako sám zákon. Zájem o studium na italských univerzitách vzrůstal a podle jejich vzoru jsou zakládány univerzity v západní a střední Evropě.

Vynález knihtisku umožnil rozšíření římského práva, kdy v některých dílech bylo srovnáváno s právem místním. Němečtí králové jako císařové Svaté říše římské sami sebe považovali za nástupce starověkých římských císařů a římské právo za právo platné i ve své říši. Králové i zeměpáni zaměstnávali ve svých úřadech odborníky na římské právo, ti viděli ve svém vladaři

⁴⁷ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 37

⁴⁸ Tamtéž s. 119

⁴⁹ Tamtéž s. 120

panovníka, jakým byl princeps v římském právu. Přesvědčovali vladaře, že jen on sám je zákonodárcem a sepisovali zákoníky, které ze své moci vydával (srov. *Ius regale montanorum*, Obnovené zřízení zemské, *Novellae et declaratoriae*).⁵⁰ Tento vývoj způsobil, že lid byl zbavován svého národního práva, protože je nahradilo právo římské, docházelo tak k právní unifikaci téměř v celé Evropě (nepodléhá jí sever Francie, Anglie a Švýcarsko). Římské právo se stává základem absolutismu, vladař vítězí nad stavy, i městská práva podléhají vlivu nového práva.⁵¹

2.3. Zástavní právo po recepci římského práva

Římskoprávní pravidla, která pronikla do Evropy s recepcí římského práva, byla záhy modifikována domácím vývojem. Zástavní právo mohlo u movitých věcí vzniknout i bez držby, vyžadovalo však ke svému zřízení, určitý vnější formální akt. Standardně se však při ručení věcí movitou požadovalo, jako vždy dříve, odevzdání věci věřiteli. Na rozdíl od středověkého vývoje se více uplatňovalo zákonné zástavní právo a byla zdůrazněna akcesorická povaha zástavy movitostí. Stále častěji se předmětem zástavního práva stávala různá práva, včetně zástavního práva samotného. Lze tedy říci, že pro movité věci byla obecně převzata pravidla římského práva, až na to, že se u movitostí příliš nevyskytovalo hypotekární zástavní právo.⁵²

U nemovitostí byla situace poněkud jiná, v římském právu bylo mnoho zákonných hypoték a zástavních privilegií, právní praxe k nim připojila řadu dalších. Římskoprávní pojetí v tomto případě bylo tedy provázeno mnohými zmatky. Nebylo jasné, co bylo zastaveno, v jaké výši a v jakém pořadí. Potřeba hospodářského života vyžadovala jistější hypotekární formy, to vedlo ve střední Evropě ke vzniku zástavního práva, které se zapisuje do zvláštních veřejných knih. Zápis platil tak dlouho, dokud nebyl z knih vymazán. V Rakousku platil princip důvěry ve veřejné knihy (zásada materiální publicity). Zápis zástavního práva byl neplatný pro toho, kdo věděl o jeho mimoknihovním zániku. Měl reální podstatu, byl věcí. Podle pořadí v pozemkových knihách měla tato věc svou hodnotu. Vlastník si ji chtěl ponechat, i když byl dluh zaplacen, aby ji mohl výhodně použít při novém úvěru.

Na počátku 19. století byl v Německu doslova vymyšlen nový právní institut, *Grundschuld*, což původně bylo zatížení pozemku (nemovité věci), aniž by tak měla být zajištěna pohledávka. Vlastník zatížil svůj pozemek ve svůj vlastní prospěch. Později (1900) Německý

⁵⁰ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 120

⁵¹ Tamtéž s. 121

⁵² RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 98

občanský zákoník (BGB, § 1191 n.) obecně hovořil o vlastníkovu „pozemkovém dluhu“ (Grundschuld). Primárně k jeho vzniku mohlo dojít zajištěním pohledávky zřízením zástavního práva k nemovitosti zapsaného do veřejné knihy (samostatná hypotéka), sekundárně, když vlastník jako dlužník vyplatil svou hypotéku, zaplacením přecházela tato hypotéka na vlastníka (vlastníkovu hypotéka). V takovém případě však nelze mluvit o akcesoriu nějaké pohledávky, protože žádná pohledávka již neexistuje. Naproti tomu stojí samostatná hypotéka. Samostatná hypotéka je věc, která slouží vlastníkově úvěru a ke které je připojena pohledávka, takže je jejím akcesoriem.⁵³ Zápisem zástavního práva, byl z pozemkových knih patrný i původní dlužnický vztah, to změnilo i jeho obsah. Podle římskoprávní nauky byl dlužník povinen strpět jen uspokojení věřitele prodejem zástavy. Zápisem hypotéky do pozemkových knih se z povinnosti osobní stala povinnost reální, to znamenalo, že povinnosti z hypotéky plynoucí postihovaly každého vlastníka zastavené nemovitosti⁵⁴. Vlastník tohoto pozemku tak měl povinnost úrokovou, proti němu se žalovalo o zaplacení atp., tím se zástavní právo u nemovitostí svým obsahem odlišilo od zástavního práva u věcí movitých a pohledávek. Zápisem do pozemkových knih byla hypotéka vždy určitá, proto nebyla už nadále možná hypotéka generální.

V případě, že byla k zajištění jedné pohledávky zřízena zástava pro více nemovitostí zapsaných v pozemkových knihách, jednalo se o hypotéku vespolnou, byla-li zřízena pro nároky ještě neurčité nebo budoucí, o hypotéku kauční.⁵⁵

2.4. Zástavní právo židovské

Ve středověké Evropě měli židé zvláštní postavení, nebyli tuzemci, ani cizozemci. Jejich právní poměry se tedy řídily, v souladu se zásadou personality práva, podle vlastního práva židovského. Věci movité mohli židé, s výjimkou věcí zkrvavených a svěcených, přijímat do zástavy bez omezení. Mezi židy navzájem byly předmětem zástavy stolice v synagógách a školách. Povinností žida bylo držet zastavenou věc po dobu jednoho roku, nedošlo-li k zaplacení dluhu, mohl ji se svolením soudce prodat a vyplatit zástavci hyperochu. S výjimkou židovských svátků, byl žid povinen přijmout kdykoli plnění ze zajištěného dluhu. Nemovitosti mohli židé přijímat do zástavy, ale neměli právo je vlastnit. Zástava nemovitosti byla zapisována na listy, držitelem nemovitosti nadále zůstal zástavní dlužník, v případě nezaplacení dluhu měl zástavní věřitel právo zastavenou nemovitost prodat či zadržovat až do

⁵³ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 156

⁵⁴ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 101

⁵⁵ Tamtéž

zaplacení. Propadná zástava nepřipadala v úvahu.⁵⁶ První zmínka o právním postavení židů v českých zemích je z roku 1254 v privilegiu Přemysla II, jejímž základem jsou buly papeže Innocence II. Pozdější panovníci toto privilegium pouze potvrzovali. Židé i na území Čech ovšem žili podle židovského práva. Obnovené zřízení zemské zakázalo židům půjčovat na hypotéky a listy. Přijal-li žid do zástavy věc, která byla kradená, musel ji vrátit vlastníkovu a zaplatit škodu. Dekrety z roku 1756 byla tato omezení zrušena, dokonce bylo židům umožněno vlastnit nemovitosti.⁵⁷

⁵⁶ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 38,

⁵⁷ Tamtéž, s. 39

3. Zástavní právo v českých zemích do roku 1811

Vývoj zástavního práva v českých zemích se příliš nelišil od vývoje ve střední Evropě. V této kapitole bude tedy výše uvedený vývoj zástavního práva podrobněji rozebrán s důrazem na odlišnosti české právní úpravy.

3.1. Formy zástavy

Jak je patrné z předchozí kapitoly, ve středověké Evropě bylo používáno trochu jiné členění zajišťovacích prostředků než v římském právu. Pokud se budeme chtít přiblížit římskoprávnímu pojetí, dospějeme ke dvěma formám zástavy, a to s držbou a bez držby. Původní zástava s držbou se svým obsahem velice podobala fiducii, zástava bez držby byla zapisována na listy, nebo do zemských desek. Právo ve střední Evropě tedy znalo zástavu věcí movitých, která byla vždy s držbou, a zástavu věcí nemovitých s držbou, nebo bez držby. Pro větší přehlednost se proto, i v této kapitole budeme držet členění zástavního práva podle formy.

3.1.1. Zástava s držbou - základ

V nejstarších dobách byly předmětem zástavního práva pouze věci movité, nemovitosti totiž neměly hodnotu, protože každý mohl získat tolik půdy, na kolik stačil.⁵⁸ Movitá věc musela být převedena věřiteli do držby. Takto se dával základ, když úmluvou stran mělo být zabráněno zničení dlužníkovy osobnosti. Základem strany zajišťovaly, že se dostaví k soudu, nebo že se podrobí rozhodčímu výroku.⁵⁹ Mohl jím být ovšem zajištěn i závazek, že vrátí věc odcizenou a nahradí škodu, že nebude podávat žalobu u soudu, že provdá svoji dceru určité osobě atp. Základ byl tedy také pojímán jako smluvní pokuta, nesplnila-li strana své závazky.⁶⁰ Uskutečnění základu právo nijak neupravovalo, záleželo tedy na dohodě stran. Zastavená věc byla věřitelem držena do jejího vyplacení. V nejstarší době nemohl zástavní věřitel po zástavním dlužníkovi požadovat plnění, ale musel čekat, zda mu dlužník zaplatí. Zastavená věc proto musela mít podstatně vyšší cenu, než jaká byla výše zajištěné pohledávky. Zastavená movitá věc byla převáděna do držby věřitele, uskutečňoval se tak vlastně prodej s výhradou zpětné koupě. V důsledku toho, při nezaplacení dospělé pohledávky, propadala zastavená věc do vlastnictví věřitele bez ohledu na poměr její hodnoty

⁵⁸ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 32

⁵⁹ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 36

⁶⁰ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 31

k výši pohledávky. Šlo tedy o zástavu propadnou, teprve později se změnila v zástavu prodejnou.⁶¹

Zástava nemovitostí s držbou, nebo také v Čechách nazývaná zástava se správou, byla také jakýmsi dočasným prodejem zastavené věci. České právo proto tuto formu zástavy nazývalo zástavou trhem. Zástava se správou byla chápána v podstatě jako časově omezený směnný obchod, proto se zapisovala do zemských desek. Zápisy do zemských desek měly nejdříve jen deklaratorní význam, později, prokazatelně v době Kornelia ze Všehrd, již význam konstitutivní.⁶² Zpravidla se nemovitost dávala věřiteli do zástavního užívání jako zástava užitková. Zástavní věřitel měl zástavní držbu a bral užitky z nemovitosti. V Čechách, stejně jako v celé střední Evropě, se zástava užitková dělila na zástavu mrtvou a zástavu umořovací, a to podle toho, jakým způsobem bylo upraveno brání užitků k pohledávce zástavního věřitele.⁶³ Pokud doba, po kterou příslušelo zástavnímu věřiteli právo brát užitky, nebyla předem stanovena a končila až splacením dluhu, jednalo se o zástavu mrtvou. V případě, že se užitky odečítaly od pohledávky, která se zmenšovala, šlo o zástavu umořovací. Kanonické právo zakazovalo brát úroky, zástavou užitkovou, zvláště zástavou mrtvou, tedy docházelo k obcházení tohoto zákazu.

V městském právu byla zástava s držbou upravena podobně jako v právu zemském, vykazovala však určité odlišnosti. Deklaratorní význam zápisu zástavního práva do desek (městských knih) v městském právu přetrvával, proto se připouštěla také zástava na list. Zástava zapsaná v knihách však měla přednost před zástavou na list. V městském právu byla také upravena zástava umořovací, částka ročně odečítaná z dluhu byla však předem stanovena, po úplném splacení se nemovitost vracela zpět zástavnímu dlužníkovi, šlo tedy v podstatě o zástavu na dobu určitou.⁶⁴

V některé literatuře⁶⁵ je zástava s držbou označována jako ruční zástava, ovšem nelze ji takto označit bez dalšího. Zástava s držbou byla ve středověké Evropě podobná spíše fiducii, o ruční zástavě lze mluvit až s koncem recepce římského práva, v Čechách tedy až v Obnoveném zřízení zemském.

⁶¹ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 97

⁶² ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 31

⁶³ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 98

⁶⁴ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 36

⁶⁵ MALÝ, K. et al. *Práva městská Království českého: Edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013, s. 707

3.1.2. Zástava bez držby

Zástava nemovitostí bez držby vznikla vývojem ze zástavy exekuční, lépe vyhovovala potřebám obchodu. Nazývala se také zástava bez správy, nebo zápis dluhem či zástava s uvázáním. K jejímu vývoji došlo zřejmě už ve třináctém století, nejstarší dochovaná zástava s uvázáním je z roku 1356. Podle knihy Rožmberské (13. a 14. stol.) se zástava s uvázáním zapisovala na listy před svědky, podle Ondřeje z Dubé⁶⁶ do desek. Později se stal zápis do desek pravidlem.⁶⁷ Zástavní dlužník si mohl nemovitost ponechat, byl povinen platit úrok a nesměl zastavenou věc zcizit, zastavit, ani jinak zatížit. Pokud k tomu došlo, nijak se to nedotklo práva zástavního věřitele, zástava s uvázáním byla věčným právem, vážla tedy na zastavené nemovitosti. Nebyl-li zajištěný dluh zaplacen řádně a včas, byl zástavní věřitel uveden v držbu zastavených nemovitostí tzv. uvázáním. Dlužníkovi byla stanovena lhůta k vyplacení. Její marné uplynutí znamenalo propadnutí zastavené nemovitosti zástavnímu věřiteli, nebo její prodej. Vznikl-li prodejem přebytek, měl dlužník nárok na hyperochu. Nestačila-li zástava, mohl se věřitel uspokojit z ostatních nemovitostí dlužníka.⁶⁸

Zástava bez držby se v městském právu vyskytovala velmi málo, mezi měšťany bylo totiž mnoho cenností, které mohly být předmětem zástavy. Zástava byla zapisována do městských knih. Nebyl-li zástavní dluh zaplacen, věřitel se mohl ujmout držby a brát z nemovitosti užitek až do jeho úplného zaplacení. Z výše uvedeného vyplývá, že se zástavní věřitel neuspokojoval prodejem zastavené nemovitosti, jak připouštělo zemské právo. Strany si však mohly dohodnout zástavu, jako propadnou.⁶⁹

S recepcí římského práva se jak v celé střední Evropě, tak i v Čechách začalo vyvíjet zástavní právo k movitým věcem bez držby analogicky jako k nemovitostem. Ke zřízení zástavy byla vyžadována určitá forma, aby zastavení věci bylo patrné na venek⁷⁰. V městském právu se zástava bez držby k movitostem zřizovala dohodou či slibem.⁷¹

3.2. Předmět a obsah zástavního práva

Do zástavy se jako základ dávaly „svrchky“,⁷² tedy vše, co bylo možné bez poškození oddělit (odejmout) od země, a „nábytky“, což byla zvířata přinášející užitek v hospodářství⁷³, dále

⁶⁶ Zastával úřad nejvyššího sudího Království českého (mezi lety 1361–1394)

⁶⁷ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 34

⁶⁸ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 37

⁶⁹ MALÝ, K. et al. *Práva městská Království českého: Edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013, s. 707

⁷⁰ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 97

⁷¹ MALÝ, K. et al. *Práva městská Království českého: Edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013, s. 707

⁷² S výrazem „svršky“ se lze setkat i dnes, ve smyslu movité věci

⁷³ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 31

pak drahocenné poháry, obrazy, knihy, zbraně, obilí a víno, včetně věcí církevních, ačkoli to církev i městské právo zakazovaly. Předmětem zástavy mohla také být jakákoli věc nemovitá, nebo právo na ní váznoucí, tedy pozemky, domy, statky, vsi, hrady, mlýny, platy, města i země.

Se zástavou přecházelo na zástavního věřitele i právo vládnout v zastavené zemi nebo městě, pokud byl ovšem zástavním věřitelem vladař. Obyvatelstvo mu v takovém případě skládalo hold zástavní, jako zástavnímu pánovi.⁷⁴ Panovníci ve středověku zastavovali také regály a úřady. Velmi rozšířené bylo zastavování úřadů zejména v době Jana Lucemburského. Král Karel IV. tuto praxi omezil v návrhu zemského zákoníku *Majestatis Carolinae*⁷⁵ ustanovením, že nemají být zastavovány úřady nejvyššího komorníka, nejvyššího soudce, zemského písaře a všech souvisejících úředníků. Nejčastěji zastavovaným úřadem však byly rychty ve městech. Za nemovitost byly považovány také kuksy, tj. podíly na základním kapitálu těžařských společností, jednalo se spíše o právo či zvláštní majetkovou hodnotu. Při jejich zástavě byla převedena držba na zástavního věřitele, dlužník měl nadále povinnosti plynoucí z vlastnictví kuksu a právo výplaty. Městské právo umožňovalo také zástavu krámů, čili živnostenských podniků.⁷⁶

Obsah zástavního práva spočíval ve skutečnosti, že zástavní věřitel dostal v zástavě předmět, který mu ručil za splacení pohledávky. Zástavní držba věřitele opravňovala, aby uplatnil své zástavní právo v případě, že byla pohledávka dospělá a dlužník dluh nezaplatil. Zástavní věřitel nabyl k movité věci vždy držbu, i když věc získal od nevlastníka.⁷⁷ Dlužník byl oprávněn zástavu vyplatit, nebylo to však jeho povinností. Zanikl-li dluh zaplacením či jinak, musel věřitel zastavenou věc vydat ve stejném stavu, v jakém ji přijal do zástavní držby. Důležitost této zásady se projevila zejména při zástavě předmětů vyžadujících jistou péči, např. zvířat. Zástavní věřitel měl právo zastavenou věc užívat, nesměl ji však zcizit⁷⁸. Odpovídal ovšem za škodu na zastavené věci, která vznikla v době trvání zástavy, s výjimkou výslovného dovození užívání dlužníkem. Pokud věřitel věc prodal, nebo podzastavil, musel dlužníkovi poskytnout náhradu. Nabídl-li dlužník vyplacení zástavy, věřitel musel nahradit vzniklou škodu i v tom případě, že se zástava v rukou věřitele zmenšila nebo zahynula náhodou. Věřitel však nemohl v takovém případě žádat jinou zástavu na dlužníkovi, neboť

⁷⁴ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 36

⁷⁵ Šlechta zákoník odmítla, Karel IV. návrh stáhnul a nepravdivě prohlásil, že shořel.

⁷⁶ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 36

⁷⁷ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 96

⁷⁸ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 32

věřiteli ručila jen zastavená věc a žádná jiná. Na ochranu věřitele se pozdějším vývojem prosadila zásada, že věřitel odpovídá za škodu, jen pokud zhoršení zástavy zavínil.⁷⁹

Nebyla-li dospělá pohledávka zaplacená, propadla zastavená věc zástavnímu věřiteli do vlastnictví, přitom nebyl brán v úvahu poměr hodnoty zástavy k výši pohledávky, šlo tedy o zástavu propadnou. V pozdějším vývoji se změnila na zástavu prodejnou, kdy se věřitel uspokojil prodejem zástavy, musel však vydat hyperochu, případně mohl požadovat doplnění nedoplatku. Prodej zástavy byl realizován z volné ruky, nebo před soudem.⁸⁰ Obdobně se postupovalo i u zástavy bez držby. Nezaplacením dospělé pohledávky získal zástavní věřitel držbu, dlužníkovi byla poskytnuta lhůta k zaplacení, neplnil-li ani v této lhůtě, následoval stejný postup jako v případě zástavy s držbou.⁸¹

V městském právu byla právní úprava poněkud benevolentnější. V případě že dlužník nezaplatil svůj dluh, musel ho věřitel upomenout a poskytnout mu lhůtu k vyrovnání dluhu. Věřitel se mohl na zástavě uspokojit až po marném uplynutí této lhůty. Před prodejem však musel věřitel ještě zástavu nabídnout dlužníkovi k vykoupení. Když dlužník svého práva nevyužil, mohl věřitel zástavu prodat. Stejně jako v zemském právu byl pak povinen vydat hyperochu, případně měl nárok na doplatek. V případě zástavy nemovitosti bez držby šlo v městském právu v podstatě o zástavu užitkovou, podrobněji je však popsána na jiném místě této práce.

3.3. Vznik a zánik zástavního práva

1. Ke zřízení zástavního práva mohlo ve starém českém právu dojít čtyřmi způsoby, a to ex lege (zákonná zástava), z rozhodnutí soudu (soudní zástava), svou mocí věřitele (svémocná zástava) a na základě smlouvy (zástava smluvní).⁸²

Na prvním místě se budeme zabývat svémocnou zástavou nazývanou také zástava vzatá, nebo zástava přirozená. Upíral-li dlužník věřiteli jeho právo, mohl věřitel svémocně zajmout věc dlužníka a vzít jí do držby. Odebral mu věc, která měla větší hodnotu než dluh, tu pak zadržoval, aby přiměl dlužníka k placení. Tento způsob vzniku zástavy byl však právem omezen, musel být povolen soudem. Zabavení věci muselo předcházet trojí marné upomenutí dlužníka věřitelem. Pokud nebyly zastavené (spíš zadržené) věci ve stanovené lhůtě vykoupeny, propadaly věřiteli. Pozdější právní úprava umožňovala svémocný zájem jen

⁷⁹ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 97

⁸⁰ Tamtéž

⁸¹ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 37

⁸² ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 31

v několika případech: při škodě způsobené zvířetem nebo osobou na polním pozemku, v prvním případě bylo zabaveno zvíře, ve druhém věc této osoby. Hráč v domě, kde se hrálo, mohl zajímat pro dluh ze hry věci jiného hráče, hostinský věci hosta při dluhu na útratě, poškozený věci škůdcovy, vrchnost věci sedláků pro neplacení poplatného ze statku.⁸³

Dalším druhem zástavního práva byla zákonná zástava, jednalo se v podstatě o zadržovací právo. Věřitel mohl k zajištění své pohledávky zadržet dlužníkovy movité věci v případě, že měl v souvislosti s nimi náklady, nebo mu byla způsobena škoda, typicky zajištění pohledávek za řemeslnickou práci.⁸⁴

Jako v pořadí třetí se budeme zabývat soudní zástavou neboli zástavou exekuční. Její vývoj ve střední Evropě je rozebrán v jiné kapitole této práce, na tomto místě tedy uvedeme jen rysy charakteristické pro českou právní úpravu. Exekuce začínala púhonem, tj. výzvou žalovanému aby dostavil k soudu. V púhonu se vymezoval nemovitý majetek, jímž ručila pohnaná osoba za žalovaný nárok a zajišťovalo se pořadí před právy, která by vznikla na nemovitosti v budoucnu. „*Stálo-li pak v púhonu, že se pohání z těchto nemovitostí a odtad odevšad, kdež co má, byl tento účinek vztažen na všechny nemovitosti pohnaného*“⁸⁵ Prvním stupněm exekuce byla úmluva, dlužník se měl dohodnout se soudním sluhou (komorníkem), jak dluh zaplatí. Nedošlo-li k dohodě, následoval zvod. Věřitel byl uveden (zveden) v dlužníkovu nemovitost. Dalším stupněm pak bylo panování, věřitel tak získává držbu nemovitostí. Exekuce končila odhádáním, věřitel nabyl vlastnictví k nemovitostem dlužníka do výše své pohledávky⁸⁶.

Zástavní právo však nejčastěji vznikalo zástavní smlouvou. Pokud se zřizovalo zástavní právo k movitým věcem, nebyl postup zákonem nijak upraven. V případě nemovitostí byl vyžadován zápis do zemských desek, případně v městském právu do městských knih. Vkládajícím, tedy zástavním dlužníkem, mohl být jen plnoletý vlastník zastavované nemovitosti zapsané v zemských deskách. Byl-li vkládajícím spoluvlastník, musel získat souhlas všech ostatních spoluvlastníků. Zástavní věřitel, v jehož prospěch se vkládalo, musel být „způsobilý k deskám.“ Ke vkladu do desek byla vyžadována účast obou smluvních stran.

⁸³ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 36

⁸⁴ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 98

⁸⁵ STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 34

⁸⁶ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 99

2. Zástavní právo zanikalo především se zánikem pohledávky, shodný výsledek měl i zánik zastavené věci či vzdání se zástavního práva. K zániku zástavního práva docházelo samozřejmě i zástavním prodejem věci.

Na Moravě se právní úprava od výše popsané české v mnohém odlišovala. Nejrozšířenějším způsobem zajištění pohledávek bylo ležení, zástavní právo bylo tedy podstatně méně oblíbené než v Čechách. Mělo dvojí podobu, buď se jednalo o zástavu jako v českém právu nebo o widerkauf, což byl prodej věci věřiteli s podmínkou jejího zpětného vykoupení dlužníkem. Veškeré rozdíly mezi právní úpravou v Čechách a na Moravě vymizely s Obnoveným zřízením zemským, jež bylo vydáno pro Čechy v roce 1627 a pro Moravu 1628.⁸⁷ Obnovené zřízení zemské umožňovalo pouze dvě formy zástavy, a to s držbou a bez držby. Podle deklaratorií z roku 1640 byl ke vzniku zástavního práva vyžadován jeho zápis do zemských desek, listinami zřízená zástavní práva však nebyla neplatná, pouze neměla výhody práv zapsaných.⁸⁸

⁸⁷ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 35

⁸⁸ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 19

4. ABGB

Všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch - ABGB) v Čechách označovaný jako Obecný zákoník občanský, byl vyhlášen 1. 6. 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s. A nabyl účinnosti 1. 1. 1812. Platil, s výjimkou Uher, na celém území habsburské monarchie. Po jejím zániku došlo k jeho recepci do právního řádu Československé republiky, a to zákonem č. 11/1918 Sb. z. a n. Na Slovensku ale zase neplatil, země Slovenská převzala právo uherské.

ABGB vycházel z koncepce římského práva, ale především z přirozenoprávní teorie. V díle druhém hlavě šesté ABGB (§ 447 - § 471), následně pak v díle třetím hlavě první (§ 1368 - § 1374) nalezneme podrobně a celkem přehledně zpracovanou úpravu zástavního práva.

4.1. Forma zástavy

ABGB zná dvě formy zástavy, ruční zástavu a hypotéku. Pokud byla zastavena věc movitá, byla označována jako ruční zástava, či zástava v užším smyslu. Jednalo-li se o nemovitost, byla nazývána hypotéka, či zástava pozemková (§ 448 ABGB).

4.1.1. Ruční zástava

S recepcí římského práva byla v celé střední Evropě uplatňována římskoprávní pravidla, byla však záhy upravena domácím vývojem. V některých zemích, včetně Habsburské monarchie, tak došlo k návratu k zásadě, že zástavní právo k věcem movitým může vzniknout pouze s držbou (věřitel měl právo věc držet - *ius possessionis*).⁸⁹ V ABGB byla tato zásada respektována, a ke vzniku zástavního práva k movité věci bylo vyžadováno její odevzdání věřiteli. Výjimku tvořily věci, které nebylo možné věřiteli fyzicky odevzdat, v tomto případě však muselo být použito takových znamení, aby každý mohl poznat, že jde o věc zastavenou. Takovou věcí byly pohledávky, skladiště zboží, jiné hromadné věci atp., odevzdání znameními se provádělo, „*tím, že vlastník odevzdá příjemci listiny, jimiž se vlastnictví prokazuje, nebo nástroje, jimiž se příjemce uvádí do stavu, výlučně se ujmouti držby; nebo tím, že se věc opatří znakem, z něhož každý může zřejmě poznati, že věc byla někomu jinému přenechána.*” (§ 427 ABGB).

4.1.2. Hypotéka

Jako hypotéka bylo v ABGB označováno zástavní právo k věcem nemovitým, jež nepředpokládalo odevzdání zastavené věci věřiteli. Hypotéka se zřizovala provedením vkladu zástavního práva do pozemkových knih, nebo v případě nemovitostí, které nejsou zapsány

⁸⁹ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 97

v pozemkových knihách uložením ověřené listiny o zřízení zástavy u soudu. Povinně musela tato listina obsahovat přesné označení zástavy a pohledávky, jejíž výše musela být určena peněžitou částkou, výši úroků a výslovný souhlas zástavce s uložením listiny u soudu. Pokud se pohledávka pro nedostatek písemné formy nezapsala do veřejných knih, mohl věřitel získat podmíněčné zástavní právo tím, že si hypotéku nechal zaznamenat (prenotovat, tj. dnešní poznámka), po odstranění nedostatku písemnosti se zástavní právo stalo nepodmíněným, a to již od okamžiku podání žádosti o záznam (§ 453 ABGB).

4.2. Předmět a obsah zástavního práva

Podle ABGB mohla být předmětem zástavního práva každá věc, která je obchodovatelná. Zástavní právo se vztahovalo „*na všechny části náležející k volnému vlastnictví zástavcově*“ (§ 457 ABGB), na příslušenství a přírůstek zástavy, tedy také na plody pokud nebyly odděleny. Zastavil-li dlužník jednomu věřiteli statek a později druhému věřiteli plody, náleží druhému věřiteli jen plody, které již byly odděleny (§ 457 ABGB).

4.2.1. Nabytí podzástavy

Zástavní věřitel mohl zástavu dále zastavit třetí osobě, tím se stala podzástavou. Zastavená věc však musela být odevzdána této třetí osobě, nebo podzástava zapsána do pozemkových knih. Bylo-li další zastavení oznámeno vlastníku zastavené věci, mohl svůj dluh zaplatit jen se souhlasem toho, kdo měl podzástavu, nebo mohl dlužnou částku složit u soudu, jinak zastavená věc zůstane zastavena podzástavnímu věřiteli (§ 455 ABGB).

Obsahem zástavního práva bylo právo věřitele zastavenou věc držet, a když dlužník nesplnil svůj dluh řádně a včas, také se uspokojit ze zástavního prodeje. V případě věcí movitých měl věřitel právo věc držet již od zřízení zástavy. Příjemce zástavy byl povinen zastavenou věc opatrovat a po zaplacení pohledávky ji vrátit zástavci. U nemovitostí musel uspokojený věřitel umožnit zástavci výmaz závazku z hypotekárních knih (§ 1369 ABGB).

V případě, že nedošlo k zaplacení dospělé pohledávky, byl věřitel oprávněn na soudu žádat o držbu nemovitosti. Zástavní věřitel směl zastavenou věc užívat pouze se svolením zástavce. Odpovídal za její ztrátu, došlo-li ovšem ke ztrátě bez jeho viny nepřicházel o pohledávku. Nepostačovala-li hodnota zástavy vinou zástavce či pro skrytou vadu k úhradě dluhu, byl věřitel oprávněn po zástavci žádat jinou přiměřenou zástavu. Zastavil-li věřitel jemu již zastavenou věc, ručil za její nezničení či nezhoršení. Pokud došlo k dražbě nemovitosti, mohl každý zástavní věřitel, který měl k zastavené věci zapsané zástavní právo vyplatit pohledávku, pro kterou byla dražba nařízena. Dlužník se dražby aktivně účastnit nemohl. Nestačil-li

výtěžek dražby k uspokojení věřitele, musel dlužník doplnit, čeho se nedostávalo. V opačném případě náležel zástavnímu dlužníkovi přebytek utržený nad dlužnou částku (§ 458 a násl. ABGB).

4.3. Vznik a zánik zástavního práva

1. ABGB připouštěl vznik zástavního práva ze zákona, na základě soudního rozhodnutí, poslední vůle a samozřejmě smlouvy. Za zástavní smlouvu bylo možné považovat jen takovou smlouvu, kterou dlužník či třetí osoba skutečně propůjčí věřiteli zástavní právo k věci. Odevzdá tedy movitou zástavu věřiteli, či zapíše nemovitou zástavu do zástavních knih. Příjemce ruční zástavy měl povinnost vydat zástavci zástavní list. V zástavním listě byla zastavená věc specifikována, mohly v něm být také uvedeny podstatné podmínky zástavní smlouvy. Za neplatné byly považovány vedlejší úmluvy, které by znevýhodňovaly zástavce. K tomuto ustanovení (§ 1371, § 1372) byl připojen výčet takových úmluv, patřily sem úmluvy: že zástava připadne věřiteli, stane-li se zástava splatnou, že může věřitel zástavu prodat za libovolnou, či předem určenou cenu, nebo si ji ponechat, že dlužník nesmí zástavu nikdy vyplatit, nebo nemovitost převést na třetí osobu. Právní účinek neměla také vedlejší úmluva, která umožňovala věřiteli požívání zastavené věci v případě, že bylo věřiteli propůjčeno pouhé užívání movité věci (§ 1370 a násl.).

2. Zástavní právo zaniklo, byla-li zastavená věc zničena, vzdal-li se zástavní věřitel svého zástavního práva, nebo vrátil-li zastavenou věc zástavci, nicméně v takovém případě nezanikala zajištěná pohledávka. K zániku zástavního práva mohlo dojít také uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. Samozřejmě zástavní právo zaniklo i splněním zajištěného dluhu. Zástavce byl však povinen splnit dluh jen v případě, že mu byla vrácena zástava. Zástavní právo k nemovitostem zanikalo až výmazem z veřejných knih, nikoli tedy pouhým zaplacením dluhu.

S novelou provedenou zákonem č. 69/1916 ř. z. mohl zástavce na základě kvitance, nebo jiné listiny prokazující zánik zástavního dluhu převést zástavní právo k zajištění nové pohledávky, která nepřevyšovala pohledávku původní. Vlastník nemovitosti mohl tedy žádat, aby bylo zástavní právo na novou pohledávku zapsáno, v pořadí a ve výši původního zástavního práva. Účinnosti však nabylo jen v případě, že byl v jednoleté lhůtě od povolení zápisu nového zástavního práva vložen výmaz staršího zástavního práva. Pokud nebylo v této lhůtě o výmaz žádáno, nebo nebyl povolen, bylo nové zástavní právo z moci úřední vymazáno. O výmaz staršího zástavního práva mohl žádat hypotekární dlužník a také věřitel, v jehož prospěch bylo

zapsáno zástavní právo zajišťující novou pohledávku, jedná se tedy o období ust. § 1385 OZ.⁹⁰

K zániku zástavního práva docházelo samozřejmě i jeho výkonem, tedy uspokojení věřitele prodejem zástavy. ABGB, Všeobecný zákoník obchodní s uváděcím zákonem č. 1 ř. z. z roku 1863 a Exekuční řád, zák. č. 79/1896 ř. z., rozlišovaly pravidelný a nepravidelný způsob výkonu zástavního práva zástavním věřitelem.⁹¹

Pravidelným způsobem výkonu zástavního práva byla soudní dražba. Věřitel, jehož pohledávka nebyla včas uspokojena, měl právo žádat soud, aby provedl dražbu zástavy. Soud přitom měl postupovat podle předpisů civilního řádu soudního (zák. č. 113/1895 ř. z.). Nejprve se ale musel věřitel v nalézacím řízení domoci exekučního titulu, a teprve poté mohl žádat u (exekučního) soudu provedení exekuce. Žalovanou stranou byl vždy vlastník zastavené věci, pouze v případě, když se jednalo o movitou věc, která byla v držbě třetí osoby, musel zástavní věřitel žalovat zástavní žalobou i držitele zástavy. Disponoval-li zástavní věřitel exekučním titulem, musel se obrátit na soud se žádostí o exekuci některým z exekučních prostředků, které upravoval tehdejší exekuční řád soudní.⁹²

Exekuci na movité hmotné věci soud vykonal jejich zabavením a prodejem (§ 249 EŘS). Exekuční řád připouštěl u cenných papírů a movitých věcí, které měly v místě, kde se nacházely, burzovní nebo tržní cenu soudem nařízený prodej zástavy z volné ruky (§ 249 EŘS). Bylo-li to k prospěchu všech účastníků a navrhl-li to vymáhající věřitel, nebo dlužník, mohl soud nařídit prodej movitých věcí i jiným způsobem než veřejnou dražbou (§ 280 EŘS).

Exekuce na nemovité věci byla prováděna tzv. nucenou dražbou, soud nemovitost zabavil a zpeněžil prodejem ve veřejné dražbě (§ 133 a násl. EŘS).

Dalším způsobem výkonu zástavního práva byla nucená správa. Nucená správa mohla být povolena exekučním soudem na návrh vymáhajícího věřitele, pohledávka se uspokojovala postupně z výtěžku získaného ze zastavené nemovitosti soudem dosazeným nuceným správcem. Zástavce tak nadále zůstával vlastníkem nemovitosti, nemohl s ní však disponovat, a tudíž ani s jejími výtěžky (§ 97 a násl. EŘS)

⁹⁰ Císařské nařízení, jímž se vydává třetí částečná novela k obecnému zákoníku občanskému č. 69/1916 ř.z. § 38 a násl.

⁹¹ VÁCHA, P.: *Způsoby výkonu zástavního práva zástavním věřitelem* [online] cak. cz [cit. 23. 8. 2018] Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/175/BA_95_01.doc

⁹² Tamtéž

Jako nepravidelný způsob výkonu zástavního práva byla označována výjimka ze zásady, že zástavní prodej lze realizovat pouze na základě pravomocného exekučního titulu. Nepravidelný výkon zástavního práva byl upraven převážně ve Všeobecném zákoníku obchodním. Jednalo se o případy, kdy měl zástavní věřitel předmět zástavy v držbě, nepotřeboval exekuční titul a mohl za zákonem stanovených podmínek uspokojit svou dospělou pohledávku mimosoudně. Nepravidelný výkon zástavního práva se připouštěl: při ruční zástavě peněz, které byly měnou, měl-li věřitel příslušnou částku v držbě v době splatnosti pohledávky, mohl tyto peníze použít k jejímu pokrytí⁹³, při zástavě akceptovanou směnkou, kdy se zástavní věřitel mohl uspokojit z vybrané směnečné sumy⁹⁴, z kupecké ruční zástavy pro pohledávky z oboustranných obchodů, která vyžadovala buď písemnou formu zřízení zástavního práva (§ 310 VZO), nebo písemnou dohodu, že se věřitel může uspokojit mimosoudním veřejným prodejem zástavy (§ 311 VZO), při zákonném zástavním právu komisionáře na komisním zboží, které mu bylo svěřeno (§ 374 a násl. VZO), zákonném zástavním právu speditéra na zasílaném zboží, jež mu bylo předáno, nebo kterým mohl nakládat (§ 382 VZO).

⁹³ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 42

⁹⁴ Vácha, P.: *Způsoby výkonu zástavního práva zástavním věřitelem* [online] cak. cz [cit. 23. 8. 2018] Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/175/BA_95_01.doc, dvorní dekret z 13. 7. 1789 č. 1133 sb. z. s.

5. Zástavní právo v návrhu občanského zákoníku z roku 1937

Legislativní proces vládního návrhu zákona, kterým se uvádí občanský zákoník, známého jako Osnova 37, byl zahájen na jaře 1937.⁹⁵ Tento předpis nebyl vlivem politických událostí přijat, přesto je třeba alespoň stručně zmínit v něm obsaženou úpravu zástavního práva.

Tato právní úprava zjevně vychází z ABGB, dá se říci, že je jakousi modifikovanou verzí. Vyniká však větší přehledností a je srozumitelnější pro laickou veřejnost. Za důležitou inovaci lze považovat, že byla celá úprava zástavního práva zařazena mezi věcná práva, a tedy nikoli jako v ABGB, zčásti do práv věcných, zčásti do ustanovení společných právům osobním a k věcem. Po obsahové stránce nedoznalo zástavní právo zásadních změn.

Předmětem zástavy mohla být jakákoli obchodovatelná věc, k zastavení věci zapsaných ve veřejných knihách, byl vyžadován vklad zástavního práva. U věcí nezapsaných, nebo dočasných staveb pak uložení listiny, ve které byla specifikována zástava, u soudu. V případě věcí movitých zůstala zachována nutnost odevzdání věci věřiteli i zástava znamením, za novinku můžeme považovat v zákoně výslovně zakotvenou možnost nahradit odevzdání zastavené věci jejím předáním pod společnou závěru, nebo třetí osobě do úschovy. Dále byla v Osnově 37 nově upravena zástava pohledávky, také zastavení věci cizí (bez souhlasu vlastníka zástavní právo nevzniklo). Pokud došlo ke snížení hodnoty zástavy, byl zástavní dlužník povinen jistotu doplnit. Věřitel byl povinen věc opatrovat s péčí řádného hospodáře. Bylo zde jednoznačně upraveno zástavní právo vespole i konverze zástavního práva. Ostatní ustanovení Osnovy 37 upravující zástavní právo byla obsahově shodná se právní úpravou ABGB, ale přepracována tak, aby lépe odpovídala potřebám doby (tehdejší společnosti). Osnova 37 tedy obsahovala moderní, srozumitelnou a přehlednou právní úpravu zástavního práva.⁹⁶

⁹⁵ SALÁK, Pavel jr. a kol. *Historie osnovy občanského zákoníku z roku 1937: Inspirace, problémy a výzvy*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2017. 122 s. Spisy Právnické fakulty MU, řada teoretická, edice Scientia, sv. č. 601.

⁹⁶ SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky*. 1. vydání. Ostrava: KEY Publishing, s.r.o., 2012, s. 366

6. Zástavní právo v období 1950 až 1989

6.1. Zákon č. 141/1950 Sb.

Tzv. právnická dvouletka přinesla mimo jiné také občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Tento právní předpis představoval odklon od římskoprávní koncepce civilního práva, svým kolektivistickým pojetím (přihlíželo se k sovětskému právu) a necitlivou změnou některých institutů, započal rozklad občanského práva.⁹⁷ V právní úpravě zástavního práva tady můžeme zaznamenat silnou inspiraci Osnovou 37, byla však podstatně zestručněna a doplněna socialistickou terminologií. Obsahově se nová právní úprava zástavního práva příliš nelišila od právní úpravy předchozí, přesto se jí nevyhnuly nepříznivé změny. Tou nejdůležitější bylo zřejmě zavedení (jen) deklaratorního zápisu zástavního práva u věcí, které byly evidovány v pozemkových knihách. Zástavní smlouva ale musela mít vždy písemnou formu. Pokud měl věřitel zástavu v rukou, mohl se z ní uspokojit i když byla zajištěná pohledávka promlčena. Zásada, dle níž věřitel musel nejprve získat exekuční titul v řízení před soudem, aby se mohl uspokojit z výtěžku zástavního prodeje, zůstala zachována. Výjimka z ní byla v pozměněné podobě převzata z Všeobecného zákoníku obchodního. Exekuční titul takto nepotřeboval věřitel zapsaný v podnikovém rejstříku (tj. tzv. socialistický subjekt), šlo-li o zástavu k zajištění pohledávky ze vzájemného hospodářského styku. Pokud navíc bylo písemně ujednáno, že se lze uspokojit ze zástavy bez soudního řízení, mohl sám věřitel zapsaný v podnikovém rejstříku dát zástavu prodat ve veřejné dražbě. Měla-li zastavená věc úředně stanovenou cenu, mohla být za tuto cenu prodána i jinak (§ 188 a násl.).

Z občanského zákoníku z r. 1950 byla naopak vypuštěna ustanovení upravující konverzi zástavního práva. Na zástavní právo mělo také vliv to, že byla zrušena od doby římského práva platná zásada *superficies solo cedit*. Přesto, že v tomto občanském zákoníku zůstalo zachováno jádro předchozí právní úpravy zástavního práva, nebyla tato nová právní úprava zástavního práva vzhledem ke změněným politickým a hospodářským podmínkám životaschopná, jak se někteří autoři domnívají.⁹⁸

6.2. Zákon č. 40/1964 Sb.

Počínaje 1. dubnem 1964 (tj. den, kdy občanský zákoník č. 40/1964 Sb. nabyl účinnosti) již nenajdeme v občanském zákoníku právní úpravu smluvního zástavního práva. Právní úprava zástavního práva byla omezena na jedno ustanovení, tj. § 495 (umístěné mezi ustanovení přechodná a závěrečná), které stanovilo, že zástavní práva mohou vznikat jen ze zákona, ve

⁹⁷ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 20

⁹⁸ Tamtéž

druhém odstavci byl pak ve třech řádcích shrnut předmět a obsah zástavního práva, poslední věta byla věnována zástavnímu právu vespolnému. V důvodové zprávě byla tato zásadní změna odůvodněna tím že „*smluvní zástavní právo je typickým institutem kapitalistické společnosti sloužícím především finančnímu a obchodnímu kapitálu a pro vztahy v socialistické společnosti se nehodí*“.⁹⁹

Funkci zástavního práva měl převzít institut omezení převodu nemovitosti. Tento „zajišťovací prostředek“ byl však postaven na principu naprosto odlišném od zástavního práva. Věřitel uzavíral s dlužníkem písemnou, státním notářstvím registrovanou smlouvu, ve které se zavazoval, že nepřevede svou nemovitost, jež byla předmětem zajištění, bez souhlasu věřitele. Omezení převodu nemovitosti mohlo být sjednáno s právními účinky i pro dědice. Došlo-li přece k převodu nemovitosti, zatížené omezením převodu nemovitosti, byl tento převod absolutně neplatný. V případě, že dlužník nesplnil svůj závazek dobrovolně, byl realizován výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, a to i v případě, že návrhatelem výkonu rozhodnutí byla osoba odlišná od věřitele. Zajistilo-li si svou pohledávku omezením převodu nemovitosti více věřitelů, rozhodovalo při uspokojení věřitele z výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti pořadí registrace omezení převodu nemovitosti na státním notářství. Zajištění omezením převodu nemovitosti zákon připouštěl jen u peněžité pohledávky. Věřitelem mohl být pouze občan nebo socialistická organizace, dlužníkem občan, nebo nesocialistická organizace. Omezení převodu nemovitosti zanikalo poskytnutím souhlasu věřitele k převodu nemovitosti.¹⁰⁰

6.3. Zákon č 101/1963 Sb.

Zástavní právo smluvní bylo upraveno pouze v zákoníku mezinárodního obchodu (zákon č. 101/1963 Sb.). Z ust. § 2 tohoto zákona, který vymezoval jeho působnost tak, že se podle něj upravují jen vztahy vznikající v mezinárodním obchodním styku, vyplývalo, že možnost zřídit smluvní zástavní právo se omezuje jen na oblast zahraničního obchodu.

Zákoník mezinárodního obchodu (dále jen ZMO) v podstatě převzal úpravu zástavního práva z občanského zákoníku z r. 1950 (viz výše). Proto je třeba na tomto místě zmínit jen odlišnosti, které zákoník mezinárodního obchodu v oblasti zástavního práva přinesl. Zástavní právo vznikalo na základě smlouvy, ve které musel být určen předmět zástavního práva a zajišťovaná pohledávka, nebo přímo z tohoto zákona (tj. v případech v ZMO stanovených).

⁹⁹ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku zák. č. 40/1964 Sb. [online] psp.cz [cit. 15. 9. 2018] Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_10.htm

¹⁰⁰ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 44

Smluvní zástavní právo vzniklo odevzdáním věci zástavnímu věřiteli, byla-li však zástavní smlouva písemná, vzniklo již uzavřením smlouvy. Jednalo-li se o zajištění nepeněžité pohledávky, byl zajištěn peněžitý nárok do výše jejího ocenění v době vzniku zástavního práva, jež by příslušel věřiteli, pokud by dlužník porušil svůj závazek.

7. Zástavní právo na území České republiky po roce 1989

7.1. Novela zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, provedená zákonem č. 103/1990 Sb.

Smluvní zástavní právo bylo do českého právního řádu opětovně zavedeno zákonem č. 103/1990 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 109/1964 Sb. hospodářský zákoník (dále jen HZ). Vzhledem k působnosti zákoníku, který upravoval jen vztahy vznikající při podnikatelské činnosti hospodářských subjektů, byla použitelnost úpravy zástavního práva dosti omezena. Zástavní právo navíc působilo pouze mezi stranami závazkového vztahu, nemělo tedy věcněprávní povahu. Má-li mít zástavní právo povahu věcného práva působícího erga omnes, musí tato povaha jednoznačně vyplývat ze zákona. Úprava v hospodářském zákoníku však takovouto koncepci neměla, obsah zástavního práva zavazoval pouze strany zástavní smlouvy. Pokud tedy došlo ke změně vlastníka zastavené věci, nestal se tento nový vlastník zástavním dlužníkem.¹⁰¹ Nutno dodat, že v tomto zákoně nalezneme ustanovení, které upravuje přechod závazku z pohledávky, pro kterou bylo zástavní právo zřízeno, na nového vlastníka. Ovšem jen v případě, že věc byla převzata smluvně, nabyvatel o pohledávce věděl nebo vědět musel, a pouze do výše ceny nabyté věci.

Obsahem zástavního práva, bylo předně právo zástavního věřitele mít zástavu u sebe po dobu trvání zástavního práva, užívat ji mohl jen s výslovným souhlasem zástavního dlužníka, měl povinnost zástavu opatrovat s péčí řádného hospodáře. Příjemce movité zástavy byl povinen vydat zástavnímu dlužníkovi zástavní list. Nedošlo-li k odevzdání zastavené věci, musela být zastavená movitá věc označena tak, aby bylo patrné, že se jedná o zástavu, nebo dána do úschovy třetí osobě (§ 129 f HZ). Vyšlo-li najevo, že hodnota zástavy již nepostačuje k úhradě pohledávky zástavního věřitele, měl zástavní věřitel právo žádat její přiměřeně doplnění dlužníkem (§ 129 g HZ.).

Nebyla-li zajištěná pohledávka ve stanovené době splněna, mohl zástavní věřitel navrhnout hospodářské arbitráži prodej zástavy. Pokud měl zástavu u sebe a bylo to písemně ujednáno, měl právo zástavu prodat za úředně stanovenou cenu. Domáhat se uspokojení ze zástavy, mohl zástavní věřitel i v případě promlčení zajištěné pohledávky. V případě konkurence více zástavních práv bylo přednostně uspokojeno právo starší. K věci zajišťující pohledávku banky nesmělo být zřízeno více zástavních práv (§ 129 g HZ).

¹⁰¹ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 22

Zástavní právo mohlo vzniknout na základě smlouvy, nebo ze zákona. U movitých věcí vzniklo smluvní zástavní právo jejich odevzdáním zástavnímu věřiteli, u nemovitostí zápisem zástavního práva v evidenci nemovitostí. Bylo jej možné sjednat na dobu určitou, či k zjištění závazku budoucího nebo podmíněného. V případě zastavení věci cizí bez souhlasu vlastníka, vzniklo zástavní právo, jen když zástavní věřitel převzal zastavenou věc v dobré víře, pokud jde o oprávnění dlužníka věc zastavit (§ 129 d HZ). K zániku zástavního práva mohlo dojít, zánikem pohledávky nebo zástavy, složením ceny zastavené věci dlužníkem věřiteli, vzdáním se zástavního práva věřitelem, nebo uplynutím času, na který bylo zástavní právo ve smlouvě o jeho zřízení omezeno (§ 129 h HZ). Za neplatné byly označeny dohody, jimiž se ukládá zástavnímu dlužníkovi více povinností, než zákon dovoluje. K tomuto ustanovení byl připojen demonstrativní výčet takovýchto dohod (§ 129 i HZ).¹⁰²

7.2. Obchodní zákoník

Hospodářský zákoník nahradil zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, jenž nabyl účinnosti dne 1. 1. 1992. V přechodných ustanoveních tohoto zákona bylo stanoveno, že právní vztahy vzniklé před jeho účinností a práva z nich vzniklá se řídí dosavadními právními předpisy. Vzniklo-li tedy zástavní právo v době účinnosti hospodářského zákoníku a doposud nezaniklo, řídila se práva a povinnosti z tohoto závazkového vztahu již zrušeným hospodářským zákoníkem (§ 763 odst. 1 obch. z.).¹⁰³

Ustanovení zabývající se zástavním právem bylo možné nalézt i ve vlastním textu obchodního zákoníku. Jednalo se však jen o dílčí úpravu týkající se převážně hypotečních zástavních listů, po přenesení těchto ustanovení do zákona o dluhopisech, zůstalo v obchodním zákoníku pouze ustanovení § 299 zrušené až s účinností k 31. 12. 2000.¹⁰⁴ Podle tohoto ustanovení mohl zástavní věřitel při výkonu svého zástavního práva prodat ve veřejné dražbě zastavenou nemovitost, nebo jinou zástavu, kterou měl u sebe nebo se kterou byl oprávněn nakládat. Bylo-li to sjednáno ve smlouvě, mohla být zástava prodána i jiným vhodným způsobem. Zástavní věřitel byl povinen vydat zástavnímu dlužníku hyperochu (§ 299).

Výkon zástavního práva prodejem zástavy ve veřejné dražbě však bylo možné provést jen postupem podle zákona č. 174/1950 Sb., o dražbách mimo exekuci. Vzhledem ke skutečnosti, že neexistovala právní úprava dražeb nemovitostí, začal se v odborné literatuře objevovat

¹⁰² ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 50

¹⁰³ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 22

¹⁰⁴ Tamtéž

názor, že je i u dražeb nemovitostí možné analogicky postupovat podle citovaného zákona¹⁰⁵. Vlastnictví by vydražitel nabyt vkladem do katastru nemovitostí, provedeným na základě kupní smlouvy uzavřené mezi vydražitelem a zástavním věřitelem.¹⁰⁶ Tehdejší literatura uváděla¹⁰⁷, že si lze jen těžko představit zápis vlastnického práva nového nabyvatele nemovitosti, jen na základě příklepu ze „soukromě“ organizované veřejné dražby. Do přijetí zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, se tedy v praxi šlo spíše cestou uzavírání dohod v zástavních smlouvách, umožňujících zástavní prodej nemovitostí mimo dražbu.¹⁰⁸ Pokud prodával zástavní věřitel zástavu „jiným vhodným způsobem“, nepotřeboval souhlas ani zmocnění zástavního dlužníka, k zástavnímu prodeji ho totiž opravňoval zákon. V právním životě však byla někdy požadována plná moc udělená zástavním dlužníkem.¹⁰⁹

7.3. Novelizace zákona č. 40/1964 Sb.

S účinností novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. se od 1. 1. 1992 do občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. vrátila úprava smluvního zástavního práva jako práva věcného. Zákonodárce se zjevně inspiroval úpravou zástavního práva v občanském zákoníku z r. 1950. Tento postup se v budoucnu ukázal jako nepříliš šťastný, právní předpis vzniklý v rámci právníkové dvouletky nemohl obstát v podmínkách rodící se tržní ekonomiky. Důsledkem bylo množství legislativních změn, jež provázely vývoj této právní úpravy.

Značné potíže nastaly zejména v oblasti výkonu zástavního práva. Zákon (§ 151a odst. 1) sice zakotvil „oprávnění domáhat se uspokojení z věci zastavené“, nebyl ale nijak upraven způsob realizace tohoto oprávnění. Výklad přinesla až judikatura, která dovodila, že „v řízení před soudem by měl být nárok na uspokojení ze zástavy vyjádřen jako nárok na zaplacení zajištěné pohledávky s tím, že uspokojení pohledávky se lze domáhat na základě tohoto titulu pouze z výtěžku prodeje zástavy.“¹¹⁰ Jestliže byla zástavním dlužníkem osoba odlišná od dlužníka obligačního, musel zástavní věřitel pro úspěšný výkon zástavního práva nejprve získat (vykonatelně) rozhodnutí proti zástavnímu dlužníkovi.¹¹¹

Zásadnější legislativní změny ustanovení týkajících se zástavního práva přinesla s účinností od 1. 9. 1998 novela občanského zákoníku 1964 provedená zákonem č. 165/1998 Sb.

¹⁰⁵ Např. ZOUFALÝ, V., VORŠILKA, J. *Některé aktuální otázky zajištění závazků formou zástavního práva*. Právo a podnikání, 1993, č. 7, s. 6

¹⁰⁶ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 23

¹⁰⁷ Např. RYCHETSKÝ, P. *Úskalí zástavního práva*. Právní rádce. 1993, č. 2, s. 11

¹⁰⁸ Tamtéž

¹⁰⁹ Tamtéž

¹¹⁰ R 46/98

¹¹¹ R 13/96

Novelizace se týkala především ustanovení § 151 f, jehož nová formulace umožňovala zástavnímu věřiteli navrhnout u soudu prodej zástavy. Cit. zákonem byla provedena také úprava příslušných ustanovení v občanském soudním řádu, která umožňovala zástavnímu věřiteli navrhnout prodej zástavy a uspokojit se z výtěžku, aniž mu byla přiznána pohledávka vykonatelným exekučním titulem. Vzhledem ke skutečnosti, že k zástavnímu právu a k zástavnímu prodeji nebyla přijatá žádná přechodná ustanovení, soudní praxe dovodila, že dosavadní právní úpravou se bude řídit vznik právních vztahů a nároky z těchto vztahů vzniklé před účinností nového právního předpisu.¹¹² Pro aplikaci náležité úpravy byl proto významnou skutečností den splatnosti pohledávky.

Významné změny v úpravě zástavního práva představoval (přinesl) zákon č. 367/2000 Sb., který novelizoval řadu právních předpisů, mj. také občanský a obchodní zákoník. S jeho účinností k 1. 1. 2001 byla z obchodního zákoníku vypuštěna dílčí úprava zástavního práva a zástavní právo bylo nadále upraveno jen v občanském zákoníku. Uprázdňená číselná řada v občanském zákoníku umožnila přesun úpravy zástavního práva do § 152 - § 172, čímž došlo ke zvýšení míry přehlednosti právní úpravy. Nová úprava byla systematictěji uspořádána, v některých ustanoveních došlo k upřesnění formulací a vymezení pojmů. Výčet majetkových hodnot, které mohou být předmětem zástavy, byl rozšířen o podnik, obchodní podíl, cenné papíry atp. S novelou přibýly způsoby vzniku zástavního práva k movitostem, nebo také výčet neplatných ujednání v zástavních smlouvách. K výkonu zástavního práva mohlo dojít prodejem zástavy ve veřejné dražbě, nebo soudním prodejem zástavy.¹¹³

Dalším zákonem, který novelizoval občanský zákoník, byl s účinností k 1. 1. 2002 zákon č. 317/2001 Sb. Hned v úvodním § 152 najdeme pojmové upřesnění, „zástavní věřitel má právo na uspokojení z prodeje zástavy“, oproti dřívějšímu uspokojení ze zástavy. Další výraznou novinkou je zakotvení subsidiarity občanského zákoníku ve vztahu k jiným speciálním předpisům.¹¹⁴ Za pozornost stojí také ustanovení, která souvisí se zavedením tzv. Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR.

Zástavním právem zajištěná pohledávka mohla být peněžitá, nepeněžitá, budoucí i podmíněná. Zajištění nepeněžité objednávky vycházelo z výše ceny obvyklé v době jejího zastavení. Zástavním právem bylo zajištěno i příslušenství pohledávky. Co je příslušenstvím

¹¹² R 70/2000, shodně též R 96/2000

¹¹³ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 26

¹¹⁴ KOCINA, J. *Zástavní právo v ČR po poslední novelizaci* [online] Bulletin advokacie č. 5, 2002, s. 24, [cit. 25.8.9. 2018] Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/182/BA_02_05.pdf „V ust. § 154 je poukázováno na to, že ustanovení občanského zákoníku se použijí jako obecná i pro jiná zástavní práva upravená ve zvláštních předpisech, a to tehdy, pokud zvláštní zákony, které tato zástavní práva upravují, nestanoví něco jiného.“

pohledávky, bylo vymezeno na jiném místě občanského zákoníku (§ 121 odst. 3), a to tak, že jsou to úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. Smluvní pokuta za příslušenství pohledávky považována nebyla, její zajištění by tak muselo být sjednáno samostatně. Pokud nedošlo v zástavní smlouvě k jiné dohodě stran, vztahovalo se zástavní právo i na nároky zástavního věřitele z odstoupení od smlouvy, podle které zajištěná pohledávka vznikla (§ 155).

Předmět zástavy se zákonodárce snažil upravit co nejkompletněji, kromě věcí movitých a nemovitých, zde najdeme také podnik, soubor věcí, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona (zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů), obchodní podíl, pohledávku, předmět průmyslového vlastnictví, cenný papír atd. Zástavní právo se vztahovalo i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy (§ 153).

Obsah zástavního práva se touto novelou příliš nezměnil. Zástavní věřitel byl oprávněn zástavu držet, musel ji opatrovat s péčí řádného hospodáře, užívat zástavu a přisvojovat si plody mohl jen se souhlasem zástavce, odpovídal také za ztrátu, zničení nebo poškození zástavy. Zástavní dlužník se musel zdržet všeho, čím by se zástava zhoršila. Stala-li se zástava nedostatečnou, byl ji dlužník povinen na žádost věřitele doplnit, pod sankcí okamžité splatnosti nezajištěné části pohledávky. Výslovně bylo také v tomto právním předpisu uvedeno, že zástavní právo působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zástavy, ten má pak postavení dlužníka. Nebyla-li zajištěná pohledávka splněna včas, mohl se zástavní dlužník uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavní prodej byl realizován na základě návrhu zástavního věřitele ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy. V případě konkurence více zástavních práv, rozhodovala při uspokojení zajištěných pohledávek doba vzniku jednotlivých zástavních práv (§ 162 a násl.).

Vznik zástavního práva můžeme rozdělit na dobrovolný a nedobrovolný. Zástavní právo vzniká dobrovolně na základě písemné smlouvy, nedobrovolně vzniká na základě rozhodnutí soudu, správního orgánu nebo ze zákona. Rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví je pak kombinací těchto dvou důvodů vzniku zástavního práva.¹¹⁵

Zástavní smlouvy musí obsahovat označení zástavy a pohledávky, kterou zajišťuje. Zásadní novinkou bylo ustanovení umožňující vznik zástavního práva zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR, na základě notářským zápisem sepsané zástavní smlouvy. Důvodem zavedení tohoto institutu byla potřeba zajištění možnosti užívat zastavenou věc

¹¹⁵ KOCINA, J. *Zástavní právo v ČR po poslední novelizaci* [online] Bulletin advokacie č. 5, 2002, s. 25, [cit. 25.8. 9. 2018] Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/182/BA_02_05.pdf

dlužníkem. Přijatá novela tak měla podpořit podnikatele snadnějším získáváním úvěrů od bank, které ovšem vyžadovaly řádné zajištění svých pohledávek.¹¹⁶ Pokud se tedy jednalo o nemovitou věc, která se neeviduje v katastru nemovitostí, věc hromadnou, soubor věcí nebo věci movité, k nimž mělo být zřízeno zástavní právo bez jejich odevzdání věřiteli nebo třetí osobě, zástavní smlouva musela být sepsána ve formě notářského zápisu. Zástavní právo pak vzniklo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky, jenž provedl notář, který sepsal zástavní smlouvu. Ostatní způsoby vzniku zástavního práva se nijak nezměnily, u věcí movitých zástavní právo vzniklo odevzdáním věci zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě do úschovy, k nemovitostem vzniklo zástavní právo vkladem do katastru nemovitostí.

Zástavní právo na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu vzniklo dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (§ 156).

K zániku zástavního práva docházelo zánikem zajištěné pohledávky nebo zástavy, písemným vzdáním se zástavního práva věřitelem, uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, složením obvyklé ceny zástavy věřiteli zástavním dlužníkem nebo zástavcem, písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem. Zástavní právo však nezánikalo promlčením zajištěné pohledávky. Pokud zaniklo zástavní právo k nemovitým věcem, vzniklé vkladem do katastru nemovitostí, musel být k témuž dni proveden jeho výmaz. Z Rejstříku zástav mohl při zániku pohledávky provést výmaz kterýkoliv notář, požádal-li o výmaz zástavní věřitel nebo byl-li notáři zánik zástavního práva jinak prokázán (§ 170 a násl.).

¹¹⁶ KOCINA, J. *Zástavní právo v ČR po poslední novelizaci* [online] Bulletin advokacie č. 5, 2002, s. 25, [cit. 25.8. 9. 2018] Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/182/BA_02_05.pdf

8. Platná právní úprava zástavního práva a srovnání s historickým vývojem zástavního práva

8.1. Ruční zástava a hypotheca

V římském právu byla výrazem *pignus* označována ruční zástava, kdy dlužník odevzdával věc věřiteli. Pro zástavní právo, při kterém zástava nepřecházela do vlastnictví, ani držby věřitele, se užíval řecký výraz *hypotheca* (dále jen hypotéka nebo také hypotekární zástavní právo). Kritériem rozlišení ručního a hypotekárního zástavního práva byl tedy způsob jeho vzniku.

Ve středověké Evropě nebylo možné zřídit zástavní právo k movité věci bez jejího odevzdání zástavnímu věřiteli, bez držby bylo možné zastavit pouze nemovitost. Rozlišovala se tedy zástava věcí movitých, spočívající v odevzdání věci věřiteli, a nemovitých. Nemovité věci bylo možné zastavit s držbou, nebo bez držby. Kritériem rozlišení ručního a hypotekárního zástavního práva byla tedy povaha věci.

Po recepci římského práva (ve střední Evropě cca od konce 15. stol.) se začalo prosazovat římskoprávní pojetí zástavního práva a bylo možné zastavit i nemovitou věc bez držby. Pod vlivem domácí tradice se však brzy právní úprava vrátila ke vzniku zástavního práva u movitých věcí výhradně s držbou. Termín hypotéka se tak od 17. století ustálil pro zástavu nemovitostí. ABGB zvolil vymezení zástavního práva podle povahy zástavy „*Je-li (věc) movitou, nazývá se zástava ruční, čili zástava v užším smyslu; je-li nemovitou, sluje hypoteka, čili zástava pozemková.*“ (§ 448 ABGB) Přes to, že byla tato koncepce kritizována v soudobé literatuře¹¹⁷, setrval u ní jak návrh občanského zákoníku z roku 1937, tak v podstatě i občanský zákoník z r. 1950.

K zásadní změně došlo až při tzv. velké novelizaci občanského zákoníku z r. 1964, a to k 1. 1. 1992. Následující novela provedená zákonem č. 317/2001 Sb. je již obsahově shodná s platnou právní úpravou. Platná právní úprava (§ 1309 až § 1394 občanského zákoníku) rozlišuje zástavní právo k movitým věcem a zástavní právo k nemovitým věcem. Zástavní právo k nemovitosti však může platně vzniknout pouze bez odevzdání zástavy do detence věřitele. V případě movitých věcí může dojít ke vzniku zástavního práva jak odevzdáním, tak bez odevzdání zástavy věřiteli. Budeme-li tedy chtít rozlišovat formy zástavního práva v platné právní úpravě, dospějeme ke dvěma formám zástavy, a to k ruční zástavě, která je

¹¹⁷ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. Část II. Práva věcná*. 3. Vydání. Praha: Všeohr, 1946, s. 286, Tilsch, E. *Zástava ruční dle rakouského práva občanského*. Praha: Řivnáč, 1897, s. 4

možná jen u movitých věcí, a zástavě hypotekární, jež připadá v úvahu jak u věcí movitých, tak u nemovitostí. Obloukem se tak navracíme zpět k římskoprávnímu pojetí.

8.2. Zajištěná pohledávka

Úvodem je třeba zmínit změnu pojmosloví, kterou můžeme zaznamenat s příchodem občanského zákoníku z r. 2012. V dikci OZ 2012 se zajišťuje dluh, nikoli, jako dosud, pohledávka. Podle důvodové zprávy „*poskytnutím zástavy zástavce věřiteli zajišťuje, že dlužník dluh splní, dává garanci za splnění dluhu a nikoli za uspokojení věřitelovy pohledávky vůbec (pohledávka může zaniknout s uspokojením věřitele i jinak)*“¹¹⁸. Ve skutečnosti jde tedy jen o pojmové zpřesnění, které v podstatě nemá praktický dopad. Zástavním právem lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoli v době trvání zástavního práva, dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný nebo budoucí. Zástavní právo zajišťuje i příslušenství dluhu, smluvní pokutu ale jen tehdy jestliže je to ujednáno. Zajištěny zástavním právem mohou být jen dluhy platné. Nežalovatelné dluhy nemohou být účinně zástavním právem zajištěny, musíme je však odlišit od dluhů promlčených. Promlčení pohledávky nebrání věřiteli v uspokojení ze zástavy (§ 615). Občanské zákoníky z let 1811 – 1964 pohledávku zajištěnou zástavním právem výslovně neupravovaly, změna přišla až se zákonem č. 367/2000 Sb., jímž byl novelizován občanský zákoník 1964. Pohledávka zajištěná zástavním právem byla vymezena podobně, jak to činí platná právní úprava, omezoval však rozsah zajištění nepeněžitého dluhu obvyklou cenou pohledávky v době vzniku zástavního práva (§ 155 odst. 2). Stanovil také, že zástavní právo se vztahuje i na nároky zástavního věřitele z odstoupení od smlouvy, podle které vznikla zajištěná pohledávka (§ 155 odst.5). Římské právo podobně jako právo dnes platné umožňovalo zajistit i nepeněžitou pohledávku, také bylo možné zastavit i obligaci, jejíž vznik je vázán na určitou podmínku nebo k určité lhůtě nebo obligaci, která vznikne v budoucnu. Zástavní právo se vztahovalo kromě pohledávky samotné také na případné další plnění z této pohledávky vzešlé, především na zákonné úroky, včetně úroků z prodlení, náhradu škody, další náklady. Na smluvní pokutu a smluvní úrok se zástavní právo vztahovalo jen, bylo-li to smluveno.¹¹⁹ Platná právní úprava se tedy ohledně příslušenství pohledávky od římskoprávního pojetí příliš neodlišuje, jen v současnosti zahrnujeme do příslušenství pohledávky i smluvní úrok.

¹¹⁸ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku, zákon č.89/2012 Sb. [online] justice.cz [cit. 10. 9. 2018] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹¹⁹ SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017, s 267

Můžeme říci, že v průběhu vývoje zástavního práva se pohledávka, kterou bylo možné zajistit zástavním právem, příliš neměnila. V římském právu a po recepci římského práva i ve střední Evropě bylo společně s pohledávkou zajištěno i její příslušenství. V období od zániku Římské říše do recepcie římského práva bylo zcela jistě možné zajistit jak peněžitou tak nepeněžitou pohledávku.

8.3. Předmět a obsah zástavního práva

Podle platné právní úpravy může být předmětem zástavního práva každá věc, s níž lze obchodovat. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. novelizovaný zákonem č. 91/1991 Sb. nejdříve definici předmětu zástavy neřešil, v pozdějších novelách byla pro vymezení pojmu „způsobilá zástava“ zvolena výčtová metoda. V hospodářském ani v obchodním zákoníku nebyl také předmět zástavy specifikován, podobně jako v občanských zákonících z let 1950 a 1964. V návrhu občanského zákoníku z roku 1937, stejně jako v ABGB najdeme zástavu vymezenou shodně s platnou právní úpravou, tedy jako „každou věc, která je v obchodě“ (§ 448 ABGB, § 325 Osnovy 37). Ve středověku byl svým způsobem předmět zástavy pojat ještě širěji, zakázáno bylo zastavit pouze věci církevní. Na rozdíl od platných právních předpisů (zvláštních zákonů), které vylučují zastavitelnost některých jinak k zastavení způsobilých předmětů (např. majetek státu, důchody vyplacené státem atp.), bylo možné zastavit v podstatě cokoliv včetně úřadů měst a celých zemí. Římské právo považovalo za předmět zástavy věci obchodovatelné, zástava byla tedy vymezena stejně jako v platném občanském zákoníku. Rozdíl byl spíše ve vymezení pojmu obchodovatelná věc, typickým příkladem jsou otroci, v římském právu byli považováni za věc, podle dnešního práva je takováto zástava nepřijatelná (§ 489, obdobně jako § 285 ABGB). Zastavitelnou věcí se podle občanského zákoníku rozumí věc v právním smyslu. Důvodová zpráva vymezuje věc v právním smyslu dvěma základními znaky - věcí je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí a pouze to, „čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva“.¹²⁰ Zástava tedy musí být způsobilým předmětem vlastnictví, který patří zástavci nebo někomu jinému.¹²¹

Rozsah zástavního práva byl po celou dobu vývoje zástavního práva upraven prakticky shodně, výjimku tvořil pouze občanský zákoník 40/1964 Sb., který rozsah zástavního práva až do r. 2000 neupravoval (rozsah zástavního práva byl upraven až v zákoně č. 367/2000 Sb., kterým byl cit. zákoník novelizován). Podle platné právní úpravy se zástavní právo vztahuje

¹²⁰ Důvodová zpráva k § 489 občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb. [online] justice.cz [cit. 10. 9. 2018] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹²¹ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 55

na zástavu, její přírůstek i příslušenství, pokud se ovšem strany v zástavní smlouvě nedohodnou jinak. Z plodů jen na ty, jež nebyly odděleny (§ 1346). Text starších právních úprav se od té platné obsahově příliš nelišil, možnost odchýlné dohody stran však výslovně uvedena nebyla. Římské právo rozsah zástavního práva chápalo širěji, protože zahrnuty byly i plody, jež byly odděleny.

Základem obsahu zástavního práva bylo po celou dobu jeho vývoje právo zástavního věřitele zastavenou věc držet (ovládat ji, mít ji ve své moci) a uspokojit se ze zástavy. Ačkoliv docházelo v různých vývojových stádiích k rozdílnému provedení zajišťovací a uhrazovací funkce zástavního práva, tato oprávnění zůstala zachována. Zajišťovací funkce je zabezpečena způsobem vzniku zástavního práva. Vždy se uplatní tzv. teorie titulu a modu, protože kromě zástavní smlouvy je vždy zapotřebí nějakým způsobem dát najevo, zveřejnit, že k zastavení věci došlo, resp. že dotyčná věc je zastavena.

Způsob realizace uspokojení zástavního věřitele se však postupem času měnil. Platná právní úprava upřednostňuje (umožňuje) uspokojení věřitele na základě písemné dohody mezi věřitelem a zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem. Nedojde-li k dohodě, bude zástava prodána ve veřejné dražbě, popř. jinak (§ 1359 OZ) Propadlá zástava je (až na výjimky) zakázána. Naproti tomu v raném římském právu a ve středověké Evropě byl právě takovýto způsob uspokojení věřitele běžný. Propadlá zástava byla v římské společnosti často zneužívána, a proto ji císař Konstantin zakázal. Ve středověké Evropě byla situace poněkud jiná, nejednalo se totiž o zástavní právo v dnešním slova smyslu, ale o převod vlastnictví podobný římské fiducii. Z dnešního pohledu šlo spíše o prodej věci s výhradou zpětné koupě (či zajišťovací převod práva). Dlužník musel zástavu vyplatit, jednalo se tedy o jakési prozatímní plnění. Neplnil-li dlužník dospělou pohledávku, věřitel se spokojil se zástavou jako s náhradním plněním dluhu, zástava tedy věřiteli propadla. V římském právu se zástavní věřitel uspokojoval prodejem zástavy z volné ruky, nebo mohl zástavu propůjčit dlužníkovi, aby ji prodal a z výtěžku uspokojil věřitele. Oba tyto způsoby umožňuje i platná právní úprava, stejně tak i další alternativy výkonu zástavního práva uplatňované v římském právu, jako např. převedení zástavy do vlastnictví věřitele namísto splnění zajištěné pohledávky, nebo prodej zástavy dlužníkem věřiteli. Prodejná zástava se v pozdější době prosadila i ve starším českém právu. Prodej mohl být uskutečněn v exekučním řízení před soudem, nejčastěji však docházelo k prodeji z volné ruky. Středověké exekuční řízení bylo ovšem něco jiného (postaveno jinak) než dnešní zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě.

Jako další způsob uspokojení věřitele bývá udáván svémocný zájem, v porovnání s platnou právní úpravou se však spíše jednalo o předchůdce zadržovacího práva.

Podle ABGB měl být zástavní prodej realizován prodejem zástavy ve veřejné dražbě, z volné ruky jen v zákonem stanovených případech, prodej jiným způsobem mohl soud povolit na návrh věřitele nebo dlužníka, tedy oproti platné právní úpravě, jež klade důraz na autonomii vůle právních subjektů, měl být výkon zástavního práva v první řadě prováděn prodejem ve veřejné dražbě a spíše výjimečně prodejem jiným způsobem. Osnova 37 a občanský zákoník z roku 1950 ohledně výkonu zástavního práva odkazovaly na jiný právní předpis. Občanský zákoník z roku 1964 po novelizaci z roku 2000 dovoľoval zpeněžení zástavy pouze soudním prodejem a prodejem ve veřejné dražbě, neoponechával tedy prostor vůli stran zástavní smlouvy tak jako platná právní úprava. Po celou dobu vývoje zástavního práva platila římskoprávní zásada, že je osobní dlužník povinen doplatit, čeho se nedostává, utří-li se zpeněžením zástavy méně než činí pohledávka. V případě, že se utří více, je mu však zástavní věřitel povinen odevzdat hyperochu.

Zástavní dlužník je povinen zdržet se všeho, čím by mohlo dojít ke zhoršení zástavy na úkor zástavního věřitele (§ 1354 OZ). Takovéto nebo obsahově shodné a pouze jinak formulované ustanovení můžeme najít ve všech občanských zákonících platných na zdejší území od ABGB až dodnes. V proměnách doby se ale dosah ustanovení lišil: až do účinnosti novely občanského zákoníku z roku 1964 provedené zákonem č. 317/2001 Sb. dopadalo prakticky pouze na nemovitosti, movitých věcí se mohlo týkat jen při vzniku zástavního práva symbolickým odevzdáním. Před recepcí římského práva se mohlo toto právní pravidlo uplatnit výhradně u nemovitostí. V římském právu mohlo být zřízeno hypotekární zástavní právo i k věcem movitým, mělo tedy (toto pravidlo) shodný význam jako v platné právní úpravě.

Povinnost zástavu doplnit v případě nedostatečnosti nalezneme už v ABGB.

Také povinnost zástavního věřitele pečovat o zástavu jako řádný hospodář je pravidlem, které provází zástavní právo po celou dobu jeho vývoje. Dalším pravidlem pocházejícím už z římského práva je nutnost souhlasu zástavního dlužníka, který zastavenou věc předal věřiteli, aby ji ten mohl užívat. Vlastníkem zástavy po dobu trvání zástavního práva zůstává zástavní dlužník, jen on má tedy právo zástavu užívat. Odchýlení se od této zásady můžeme najít ve středověkém právu před recepcí římského práva, protože nešlo o zástavu v dnešním slova smyslu, ale o jakýsi prozatímní prodej zastavené věci. Naproti tomu ve všech právních

úpravách na našem území, které vycházely z tradiční římskoprávní civilistické koncepce, je toto pravidlo obsaženo (srov. např. § 459 ABGB).

S pravidlem právě uvedeným úzce souvisí zákaz brání plodů a užitků ze zástavy. Podle platné právní úpravy si vzhledem k zakázaným ujednáním mohou strany smluvit požívání zástavy až po té, co zajištěný dluh dospěl (§ 1315 odst. 2 OZ). Dohoda může být sjednána tak, že požívání zástavy nemá k zajištěné pohledávce žádný vztah, anebo tak že prospěch zástavního věřitele z požívání zástavy bude započten na úhradu zajištěné pohledávky, popřípadě, že věřiteli případně namísto úroků. Takovéto antichretické smlouvy bylo možné uzavřít již v římském právu, vzpomeňme také středověkou zástavu užitkovou, kdy v případě započtení plodů na pohledávku šlo o zástavu umořovací, ve druhém případě pak o zástavu mrtvou.

8.4. Vznik a zánik zástavního práva

1. Současné právo zná čtyři právní důvody vzniku zástavního práva: smlouvu (§1312 OZ), zůstavitelovu závěť, rozhodnutí orgánu veřejné moci a zákon.

Nejčastějším právním důvodem vzniku zástavního práva je smlouva. Uzavřením zástavní smlouvy se zástavní právo zřizuje, ale k jeho vzniku je třeba zákonem aprobovaného navenek (vůči třetím osobám) zjevného aktu – odevzdání zástavy, zápisu do veřejné evidence, označení zástavy. Občanský zákoník obecně neupravuje formu zástavní smlouvy, platí tedy pravidlo o bezformálnosti právního jednání (§ 559). V některých případech však je vyžadována písemná forma či forma veřejné listiny.

V občanském zákoníku z r. 1950 a v občanském zákoníku z roku 1964 (od novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb.) byla pro zástavní smlouvu vyžadována písemná forma. Středověké zástavní právo v nejstarších dobách formu zástavní smlouvy neupravovalo, ke změně došlo, až když se zástavní právo začalo zapisovat na listy a do pozemkových knih. Římské právo zvláštní formu zástavní smlouvy nestanovilo.

Občanský zákoník umožňuje u movitých věcí dva způsoby vzniku ručního (odevzdání zástavy věřiteli, odevzdání zástavy třetí osobě) a dva způsoby vzniku hypotekárního zástavního práva (zápis do Rejstříku zástav nebo veřejné evidence, označení zástavy).

Zástavní právo k movité věci podle § 1317 odst. 1 vznikne odevzdáním zástavy zástavnímu věřiteli. Nevyžaduje se tedy formální zástavní smlouva, postačí shodná vůle stran ke vzniku zástavního práva k movité věci a předání/odevzdání a převzetí věci.

Odevzdání věci zástavnímu věřiteli může být nahrazeno jejím odevzdáním třetí osobě, ovšem předpokladem je dohoda stran v zástavní smlouvě. Zástavní právo v takovém případě vznikne odevzdáním věci třetí osobě zástavcem nebo zástavním věřitelem (§ 1318).

Za alternativu k odevzdání věci zástavnímu věřiteli lze označit vznik zástavního práva označením zástavy (§ 1317 odst. 2). V takovém případě nedochází k odevzdání věci zástavnímu věřiteli, ale pouze k jejímu označení jako zastavené, věc tedy nadále zůstává v rukou zástavce.

Posledním způsobem vzniku zástavního práva je zápis do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. V občanském zákoníku můžeme zaznamenat dvě skupiny zástavních práv, které se do Rejstříku zástav zapisují. První skupinu tvoří věci, ke kterým zástavní právo nemůže vzniknout jiným způsobem než zápisem do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 2). Jedná se o závod, jiné věci hromadné (jakož i nemovité věci nezapisované do veřejného seznamu). Druhou skupinu tvoří jakékoli movité věci, stanoví-li zástavní smlouva vznik zástavního práva zápisem do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 1).

K tomu lze dále uvést následující. Odevzdání zástavy věřiteli lze označit jako základní způsob vzniku zástavního práva, používaný v římském právu, právu středověkém i ve všech občanských zákonících platných na zdejších území¹²². Vznik zástavního práva odevzdáním do úschovy třetí osoby znalo už římské právo, ABGB takovýto způsob vzniku zástavního práva výslovně nestanovil. Občanský zákoník z roku 1950 připouštěl odevzdání zástavy „pod společnou uzávěru“ nebo jiné osobě do úschovy (§ 191 odst. 2). Obdobnou úpravu obsahoval i občanský zákoník z roku 1964, v znění zák. č. 509/1991 Sb. ABGB umožňoval symbolické odevzdání zástavy. Pro zastavení movitých věcí, které nepřipouštějí hmotného odevzdání, se muselo „*použití takových znamení, ze kterých se může každý o zastavení lehce dovědět*“ v úvahu tak připadalo jen odevzdání označením (§ 452 ABGB). Občanský zákoník z roku 1950 rozšířil možnost symbolického odevzdání zástavy na všechny případy, nikoli jen na věci, které nepřipouštěly hmotné odevzdání (§ 191).¹²³ Občanský zákoník z roku 1964 ve znění zák. č. 317/2001 Sb., poskytoval možnost vzniku zástavního práva viditelným označením věci, která se neodevzdávala.

Vznik zástavního práva k movité věci zápisem do rejstříku zástav se poprvé objevil v roce 2002 (srov. občanský zákoník z roku 1964, ve znění zákona č. 317/2001 Sb.).

¹²² Zákoník mezinárodního obchodu také vyžadoval ke vzniku zástavního práva odevzdání zástavy, bylo-li však zřízeno písemnou smlouvou, vznikalo uzavřením smlouvy.

¹²³ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 162

Vznik zástavního práva vkladem do veřejných knih má na území České republiky dlouhou tradici¹²⁴. S rozvojem zemských desek na konci 13. století se začala zapisovat zástava s držbou do těchto desek. Zápis měl původně deklaratorní charakter, brzy se však změnil na konstitutivní. Možnost vkladu práva do zemských desek vedla k rozvoji zástavního práva bez držby. Deklaratoria k Obnovenému zřízení zemskému umožňovala vznik zástavního práva k panským statkům jen zápisem do zemských desek. Zápisy zástavních práv nalezneme i v městských knihách a také v knihách pozemkových, kam byla mimo jiné zapisována práva k poddanským nemovitostem. Na tradici zemských desek a jiných veřejných knih navázaly v 19. století pozemkové knihy. Podle ABGB zástavní právo k nemovitostem zapsaným v pozemkových knihách vznikalo knihovním zápisem (§ 451 ABGB), ten mohl být prováděn formou vkladu, tedy shodně s dnešní právní úpravou, nebo formou záznamu, který vedl ke vzniku podmíněného zástavního práva (§ 453 ABGB).¹²⁵ Na rozdíl od platné právní úpravy zástavní právo k nemovitostem, jež se nezapisují do pozemkových knih, vznikalo soudním uložením ověřené listiny o zřízení zástavy (§ 451 ABGB). Vznik zástavního práva k nemovitostem je podle občanského zákoníku z roku 1950 na první pohled upraven obsahově shodně s ABGB. Při výkladu příslušného ustanovení (§ 190 OZ z r. 1950) však dojdeme k závěru, že zápis v pozemkové nebo železniční knize měl pouze deklaratorní účinky a zástavní právo tedy vznikalo již uzavřením zástavní smlouvy. Intabulační princip se do občanského zákoníku z roku 1964 vrátil až s účinností zákona č. 264/1992 Sb. od 1. 1. 1993 v souvislosti se vznikem katastru nemovitostí. Vznik zástavního práva k nemovitostem nezapisovaným v katastru nemovitostí tento zákon upravoval až s novelou provedenou zákonem č. 367/2000 Sb., a to tak, že zástavní právo vznikalo účinností zástavní smlouvy.¹²⁶ Naproti tomu poslední novela cit. občanského zákoníku provedená zákonem č. 317/2001 Sb. změnila úpravu vzniku zástavního práva k nemovitostem do podoby, která byla převzata do platného občanského zákoníku.

Dalším právním důvodem vzniku zástavního práva je zákon. V platném občanském zákoníku je upraveno zákonné zástavní právo zajišťující pohledávky pachtýře vůči propachtovateli (§ 2344 OZ), zasilatele vůči příkazci (§ 2481 odst. 1 OZ) a pohledávky dopravce (§ 2571 odst. 1). Další případy zástavního práva obsahují také některé zvláštní zákony.¹²⁷ Podle občanského

¹²⁴ KAPRAS, J. *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1903, s. 50 a násl., také *Stručná historie pozemkových evidencí* [online] cuzk. cz [cit. 3. 10. 2018] Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

¹²⁵ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 157

¹²⁶ Tamtéž

¹²⁷ Tamtéž s. 136

zákoníku z r. 1964 měl k zajištění nájemného pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které byly na pronajaté věci a patřily nájemci nebo osobám s ním žijícím ve společné domácnosti (§ 672 odst. 1 OZ z r. 1964, ve znění zák. č. 317/2001 Sb.). Identický text nalezneme i v občanském zákoníku z r. 1950 (§ 394) i v ABGB (§ 1101). ABGB také shodně s platným občanským zákoníkem upravoval zákonné zástavní právo zajišťující pohledávky z pachtu (§ 1101). V římském právu nalezneme, mimo jiné, též zákonné zástavní právo pronajímatele k zajištění pohledávek z nájemní smlouvy a také propachtovatele k plodům na propachtovaném pozemku.

Prvky shodné se zákonným zástavním právem v římskoprávním pojetí můžeme najít i u středověké zákonné zástavy, která spočívala v oprávnění věřitele zadržet dlužníkovy movité věci k zajištění jeho pohledávky, měl-li v souvislosti s nimi náklady, nebo mu byla jimi způsobena škoda.

Posledním právním důvodem vzniku zástavního práva, pokud se nebudeme zabývat vznikem zástavního práva v souvislosti s děděním¹²⁸, je rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Tento vznik zástavního práva je možný jen tam, kde to zákon výslovně dovoluje a za podmínek zákonem stanovených. Vzniká pak vykonatelností rozhodnutí orgánu veřejné moci, není-li v něm stanoven nějaký jiný, pozdější den (§ 1342 OZ). Toto pravidlo se ale uplatní jen tehdy, nestanoví-li zvláštní právní úprava pravidlo odlišné.¹²⁹ Můžeme tedy zaznamenat rozdíl oproti novelizovanému občanskému zákoníku z roku 1964 (2001), kdy toto zástavní právo vznikalo dnem nabytí právní moci rozhodnutí (§ 160 odst. 1 OZ z r. 1964, ve znění zák. č. 317/2001 Sb.). V § 449 ABGB se praví, že právní důvod vzniku zástavního práva se mimo jiné zakládá na soudcovském výroku. Ve středověkém právu lze ke vzniku zástavního práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci přirovnat exekuční zástavu.¹³⁰ V římském právu poskytoval k zajištění právního nároku praetor oprávněnému právo detence a dozoru, později docházelo k zabavení věci dlužníka exekutorem z magistrátského nařízení.¹³¹

2. Zástavní právo zaniká vzhledem ke své akcesorické povaze se zánikem zajištěného dluhu. Tento způsob zániku zástavního práva můžeme označit za základní vyskytující se logicky po celou dobu historického vývoje zástavního práva. Je ovšem třeba zmínit výjimky, kdy trvání

¹²⁸ Zástavní právo může vzniknout vykonatelností rozhodnutí soudu o schválení dohody dědiců o rozdělení pozůstalosti (§ 1696 odst. 1 OZ). Takovouto dohodou je totiž možné zřídit mimo jiná věcná práva také zástavní právo (§ 1696 odst. 2 OZ).

¹²⁹ Např. zákon č. 280/2009 Sb. daňový řád, § 170 odst. 4

¹³⁰ RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, s. 99

¹³¹ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 497

zástavního práva nezávisí na existenci konkrétní pohledávky.¹³² Už v římském právu můžeme najít jeho primitivní podobu, kdy mohl zástavní věřitel zadržovat zástavu i po splnění zajištěné pohledávky v případě, že měl vůči zástavci jiné zástavním právem nezajištěné pohledávky. Od počátku 19. století se objevuje v německém právu Grundschild, tedy zatížení pozemku vlastníkem v jeho vlastní prospěch.

Do ABGB se uvolněná zástava dostala až s novelou provedenou zákonem č. 69/1916 ř.z. Také platné právo připouští v úpravě uvolněného zástavního práva výjimku z jinak akcesorického pojetí.

Další způsoby zániku zástavního práva se v průběhu času také příliš neměnily, spíše se mohla měnit jejich právem stanovená forma. Zástavní právo zanikne, zanikne-li zástava, existence zástavního práva je přirozeně podmíněna existencí zástavy. Zástavní právo zaniká také, vzdá-li se ho zástavní věřitel. Právní úprava platná do 31. 12. 2013 vyžadovala pro tento způsob zániku písemnou formu. Zástavní právo může zaniknout také tehdy, vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi. V ABGB bylo pro konkludentní zánik zástavního práva vyžadováno vrácení zástavy bez výhrady. Zástavní právo zanikne také, složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci, jinak řečeno, zástavu vyplatí. Takovýto způsob zániku zástavy byl v zásadě možný od římského práva až do současnosti, i když v např. v ABGB výslovně upraven nebyl.

Posledním způsobem zániku zástavního práva je uplynutí doby, na níž bylo zřízeno (§ 1377 OZ). V ABGB byl však zánik zástavního práva tímto způsobem podmíněn tím, že byla „*tato okolnost věřiteli známa nebo z veřejných knih mohla býti známa.*“ (§ 468 ABGB) Z výše uvedeného lze dovodit, že v průběhu vývoje zástavního práva nedocházelo ohledně způsobů zániku zástavního práva k podstatným změnám, rozdílů najdeme spíše ve formálních náležitostech či použité formulaci.

K zániku zástavního práva podle občanského zákoníku dochází na základě určitého právního jednání (soukromoprávního), výmaz zástavního práva z veřejných seznamů, resp. z rejstříku zástav, má tedy na rozdíl od jeho zápisu deklaratorní charakter. Ovšem nebylo tomu tak vždy, ABGB spojoval zánik zástavního práva k zapsaným nemovitostem až s jeho výmazem

¹³² Tamtéž s. 361

z veřejných knih (§ 469 ABGB),¹³³ konstitutivní charakter takového výmazu zástavního práva zůstal zachován i v Osnově 37.¹³⁴

8.5. Konkurence zástavních práv

K téže věci může být zřízeno více zástavních práv, je tedy třeba, aby zákon stanovil, v jakém pořadí se budou uspokojovat věřitelé, v jejichž prospěch bylo zástavní právo zřízeno. Občanský zákoník zvolil časové kritérium, při konkurenci více zástavních práv se tedy určí pořadí podle doby vzniku zástavního práva (§ 1371 OZ). Pokud je vznik zástavního práva zapsán do veřejného seznamu, rozhoduje okamžik podání návrhu na provedení zápisu. Uspokojení pohledávky ze zástavy se tak řídí zásadou priority, při existenci více zástavních práv k jedné věci se po zpeněžení zástavy nejprve uspokojuje pohledávka zajištěná nejstarším zástavním právem.

V římském právu bylo pořadí konkurujících si zástavních práv také zpravidla určováno dobou jejich vzniku. Stejně tomu bylo i ve středověku, ovšem v případě nemovitých věcí bylo na ochranu pozdějších zástavních věřitelů nutné složit u desek částku odpovídající zapsanému zástavnímu právu, teprve poté bylo možné zatížit nemovitost dalším zástavním právem. Bylo-li zástavní právo zapsáno bez udání této částky, nebylo možné zapsat další zástavní právo.¹³⁵ Zásada priority se uplatnila i v ABGB¹³⁶ a obdobně tomu bylo i ve všech následujících občanských zákonících kromě socialistického období zákona č. 40/1964 Sb.

Výjimku z tohoto pravidla tvoří privilegovaná zástavní práva. Podle občanského zákoníku se u movitých věcí přednostně uspokojí právo zástavního věřitele zapsané v rejstříku zástav nebo veřejném seznamu před právem vzniklým jiným způsobem. Před právem vzniklým označením se přednostně uspokojí právo vzniklé odevzdáním zástavy (§ 1371 odst. 3 OZ). V římském právu bylo dosaženo obdobného výsledku tím, že přednostní pořadí mělo zástavní právo zřízené veřejnou listinou nebo listinou soukromou podepsanou třemi svědky. Podle zdejšího městského práva měla zástava zapsaná v knihách přednost před zástavou zapsanou na list¹³⁷, z deklaratorií k Obnovenému zřízení zemskému lze také dovodit přednost práv zapsaných v knihách před právy zapsanými na listy.¹³⁸ Počínaje ABGB občanské zákoníky

¹³³ „*Státek hypotekární zůstane zavazen, pokud se dluh z veřejných knih nevymaže.*“

¹³⁴ Osnova 37 [online] psp. cz [cit. 13. 9. 2018] Dostupné z http://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/tisky/t0844_04.htm § 354 „*Zástavní právo zapsané v knihách veřejných zaniká výmazem.*“

¹³⁵ KAPRAS, J. *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1903, s. 62

¹³⁶ HORA, V. *O zásadách práva exekučního v případech plurality věřitelů. Studie z rakouského práva exekučního se zřetelem ku právu německému, francouzskému a italskému*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1905, s. 362 a násl.

¹³⁷ ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, s. 35

¹³⁸ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 19

konkurenci zástavních práv nikterak neřeší, případná úprava je v jiných právních předpisech, anebo chybí vůbec.

Závěr

Zaměříme-li se na vývoj práva obecně, tedy i práva zástavního, začínáme, podobně jako autor této práce, římským právem. Je ovšem třeba si uvědomit, že mezi římské provincie se řadilo území jen části střední Evropy. Hospodářský rozvoj tehdejší společnosti vedl k potřebě vytvořit zajišťovací prostředky k poskytnutí jistoty věřiteli, že jeho pohledávka bude splněna. Vývoj v zemích, které nebyly součástí římské říše, byl do jisté míry shodný s vývojem v římské říši, rozdíl snad můžeme najít jen v délce období a ve způsobu, kterým byly jednotlivé zajišťovací prostředky používány.

Historicky prvním zajišťovacím prostředkem bylo ručení osobou dlužníka. Při takovém zajištění byla však problematická uhrazovací funkce v případě neplnění dlužníkem. Věřitel měl sice dlužníka ve své moci, ale uspokojení pohledávky se omezovalo pouze na jeho zotročení (jeho usmrcení či vyhnání ke splnění pohledávky nevedlo). Osobní ručení se tedy postupem času zredukovalo na ručení veškerým majetkem dlužníka, které ostatně zůstalo v (nejen tuzemském) právním řádu zachováno dodnes. Osobní ručení veškerým majetkem bylo však pro dlužníka velice nepraktické, proto se hledaly jiné cesty, jak pohledávku zajistit. Nejjednodušším, přímo se nabízejícím způsobem, je převod vlastnictví jednotlivé věci s podmínkou, že po splnění pohledávky bude věc převedena zpět. V římském právu se takový způsob zjištění nazýval fiducia, ve středověkém právu zástava s držbou (v podstatě i zástava bez držby) a v občanském zákoníku najdeme jeho obdobu v zajišťovacím převodu práva (§ 2040). Zatímco v římském právu se od tohoto institutu jako předchůdce zástavního práva, začalo upouštět už za republiky, ve středověké Evropě se udržel až do recepcí římského práva. Skutečnost, že pro poskytnutí dostatečné jistoty věřiteli postačí odevzdání věci do jeho moci, vedlo v římském právu ke vzniku ruční zástavy. Ve střední Evropě, tedy i v českých zemích, se ruční zástava v dnešním pojetí objevuje až s recepcí římského práva. Počínaje ABGB je pak ruční zástava, s výjimkou socialistického experimentu z roku 1964, pevně zakotvena ve všech občanských zákonících, v platné právní úpravě ji nalezneme v § 1317 a § 1318.

Potřeba současného zřízení více zástavních práv k jedné věci vedla ke vzniku hypotekárního zástavního práva. Hypotekární zástavní právo bylo vytvořeno římským právem a ve střední Evropě se s ním fakticky můžeme setkat až po recepci římského práva (středověká zástava bez držby spočívala také v převodu vlastnického práva). Hypotekární zástavní právo bylo možné v českých zemích zřídit jen u nemovitostí, u věcí movitých pouze v případě, že nepřipouštějí hmotné odevzdání. V tomto smyslu bylo také hypotekární zástavní právo

upraveno i v ABGB, občanském zákoníku z roku 1950 i občanském zákoníku z roku 1964 po novelizaci v roce 1991 (ke změně došlo až v souvislosti se vznikem Rejstříku zástav). Podle § 1316, 1317 odst. 2 a § 1319 občanského zákoníku lze zřídit hypotekární zástavní právo jak k movitým věcem, tak k nemovitostem. Mohli bychom tedy nabýt dojmu, že se platná právní úprava zástavního práva shoduje s úpravou zástavního práva v římském právu a mnohaletý vývoj nebyl potřebný. Ovšem není tomu tak, zástavní právo se vyvíjelo samostatně v římské říši a mimo ni. Po pádu římské říše se i na jejím území postupně prosadilo obyčejové právo dobytých, které bylo ostatně platné i ve zbytku střední Evropy. Jinak řečeno, ve střední Evropě existovala na tehdejší poměry dostatečná úprava zástavního práva, nebyl tedy důvod ji měnit. Veškeré změny ve vývoji zástavního práva byly způsobeny hospodářským vývojem společnosti, případně politickými vlivy. Středověk, je např. charakteristický vznikem knihovnicích zápisů (ve 14. století), zákon č. 95/1871 ř. z. přinesl do zástavního práva zásadu materiální publicity. Naproti tomu v období 1951 – 2002 nezaznamenáme v oblasti zástavního práva žádný vývojový posun, dobu socialismu není třeba komentovat a postsocialistický vývoj zástavního práva se vyznačoval značnou nekonceptností. Zákonodárce měl při návratu smluvního zástavního práva do občanského zákoníku (již v roce 1991) zvolit převzetí kvalitní úpravy zástavního práva z Osnovy 37 a neměl se snažit o vlastní „tvorbu“. Je sice třeba uznat, že výsledkem zhruba desetiletého snažení byla vcelku slušná právní úprava zástavního práva, ale mohlo se předejít období zmatků a narychlo napravovaných nedostatků. Za pozitivum tohoto období tak můžeme považovat poznání, že právní úprava zástavního práva je nezbytná za každého politického zřízení, přičemž není třeba objevovat již jednou objevené. Potřeby hospodářského života povedou k vytvoření potřebných prostředků, v tomto případě neomezeného hypotekárního zástavního práva k movitým věcem.

Platná právní úprava zástavního práva se od úprav předchozích již na první pohled odlišuje změněnou systematikou. Základ tvoří obecná úprava zástavního práva, zároveň jsou zde tři specifické druhy zástavního práva upravené zvlášť jako komplexní celek. První dva z nich byly do občanského zákoníku přeneseny ze zvláštních zákonů, ve třetím případě došlo k sjednocení úpravy zástavního práva původně roztržštěné v obecné úpravě zástavního práva.¹³⁹ Přenesením smluvního zástavního práva ze zvláštních zákonů byla vytvořena jeho ucelená úprava v občanském zákoníku. Na konci vývoje zástavního práva tak nalezneme v občanském zákoníku moderní, přehlednou, logicky uspořádanou a ucelenou právní úpravu zástavního práva, která je srozumitelná i pro laickou veřejnost.

¹³⁹ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 36

Seznam zkratk:

ABGB	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch německý občanský zákoník
EŘS	Zákon č. 79/1896 ř. z., exekuční řád soudní
HZ	Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník
OBCHZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
VZO	Zákon č. 1/1863 ř.z. všeobecný zákoník obchodní
ZMO	Zákon č 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu

Seznam použitých zdrojů:

Seznam použité literatury:

1. BĚLOVSKÝ, P. in: KUKLÍK, J. et al. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde Praha, 2009, ISBN 978-80-7201-741-6
2. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910
3. HORA, V. *O zásadách práva exekučního v případech plurality věřitelů. Studie z rakouského práva exekučního se zřetelem ku právu německému, francouzskému a italskému*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1905
4. KAPRAS, J. *K dějinám českého zástavního práva*. Praha: Sborník věd právních a státních, 1903
5. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, ISBN 80-7179-031-1
6. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. Část II. Práva věcná*. 3. Vydání. Praha: Všehrd, 1946
7. MALÝ, K. et al. *Práva městská Království českého: Edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013, ISBN 978-80-246-2117-3
8. MALÝ, K. et al. *Dějiny Českého a Československého práva do roku 1945*. 2. vydání. Praha: Linde a.s., 1999, ISBN 80-7201-167-7
9. RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, ISBN 978-80-7552-492-8
10. ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: G plus G, s.r.o., 1997, ISBN 80-86103-04-4
11. SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky*. 1. vydání. Ostrava: KEY Publishing, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-7418-146-7
12. SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017, ISBN 978-80-87284-65-0
13. STIEBER, M. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, ISBN 978-80-7552-492-8
14. TILSCH, E. *Zástava ruční dle rakouského práva občanského*. Praha: Řivnác, 1897
15. VANČURA, J. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl I*. Praha: nákladem vlastním, 1923

16. VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, ISBN 978-80-7478-996-0

Seznam použitých internetových zdrojů:

1. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku zák. č. 40/1964 Sb. [online] psp.cz [cit. 15. 9. 2018] Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_10.htm
2. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku, zákon č.89/2012 Sb. [online] justice.cz [cit. 10. 9. 2018] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
3. Kocina, J. *Zástavní právo v ČR po poslední novelizaci* [online] Bulletin advokacie č. 5, 2002, s. 23, [cit. 25.8. 9. 2018] Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/182/BA_02_05.pdf
4. Vácha, P.: *Způsoby výkonu zástavního práva zástavním věřitelem* [online] cak. cz [cit. 23. 8. 2018] Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/175/BA_95_01.doc

Právní předpisy:

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
3. Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník
4. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
5. Zákon č 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu
6. Zákon č 141/1950 Sb., občanský zákoník
7. Zákon č. 79/1896 ř. z., exekuční řád
8. Zákon č. 1/1863 ř.z. všeobecný zákoník obchodní
9. Císařský patent č 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský

Seznam použité judikatury:

1. R 46/98
2. R 13/96
3. R 70/2000

4. R 96/2000

Odborné články:

1. ZOUFALÝ, V., VORŠILKA, J. *Některé aktuální otázky zajištění závazků formou zástavního práva*. Právo a podnikání, 1993, č. 7, s. 6
2. RYCHETSKÝ, P. *Úskali zástavního práva*. Právní rádce. 1993, č. 2, s. 11
3. SALÁK, Pavel jr. a kol. *Historie osnovy občanského zákoníku z roku 1937: Inspirace, problémy a výzvy*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2017. 122 s. Spisy Právnické fakulty MU, řada teoretická, edice Scientia, sv. č. 601.

Zástavní právo v historické retrospektivě (zejména ve věcech nemovitých)

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá historickým vývojem zástavního práva. Úvodem do problematiky je stať věnovaná římskoprávnímu pojetí zástavního práva, jako základního principu jeho pozdějšího utváření ve střední Evropě, tedy také na území Čech. Následující text se zabývá zástavním právem ve střední Evropě od nejstarších dob, až k jeho úpravě ovlivněné recepcí římského práva, se stručným exkursem do recepce římského práva. Na tomto místě může čtenář rozpoznat velice podobný, ale na sobě do jisté míry nezávislý vývoj zástavního práva ve střední Evropě a v římském právu na počátku jeho vývoje a jeho stagnaci právě ve střední Evropě. Navazuje podrobnější rozbor zástavního práva v Českých zemích až do počátku 19. století, kdy na území větší části habsburské monarchie (*Cislajtánie*) začal platit na svou dobu moderní občanský zákoník ABGB. Následně se autor práce zaměřuje na právní úpravu zástavního práva obsaženou v ABGB, a také v souvislosti s tímto kodexem úpravou v návrhu občanského zákoníku z roku 1937, jenž měl ABGB nahradit. Právní úprava zástavního práva byla v ABGB roztržena do více dílů zákoníku, návrh z roku 1937 tento nedostatek napravil a celou úpravu zástavního práva zpřehlednil. Zákoník z roku 1937 však bohužel vlivem politických událostí přijat nebyl. Další část posuzuje pro zástavní právo nepříznivý vývoj v období budování socialismu, kdy pod sovětským vlivem docházelo zprvu k pokřivení, později k úplné degradaci práva, jejímž následkem byla absence smluvního zástavního práva v občanském zákoníku. Pojednání o evoluci zástavního práva zakončuje rozbor právní úpravy zástavního práva od revolučního roku 1989 k občanskému zákoníku zák. č. 89/2012 Sb. Závěrečná část je zaměřena na porovnání platné právní úpravy s jednotlivými úseky vývoje zástavního práva vzájemné souvislosti a hodnocení dosavadního vývoje.

Klíčová slova: zástavní právo, občanský zákoník, zástava

Law of lien in historical retrospection (especially in real estate matters)

Abstract

The diploma thesis deals with the historical development of the lien law. The introduction to the issue is devoted to the roman law concept of lien law, as a basic principle of its later formation in central Europe and also in the territory of Bohemia. The following text deals with the right of lien in central Europe from the earliest times to its modification influenced by the reception of roman law with the brief excursion to the reception of roman law. At this point, the reader can recognize a very similar, but somewhat independent, development of lien in central Europe and roman law at the beginning of its development and its stagnation in central Europe. It follows a more detailed analysis of the lien in the Czech lands until the beginning of the 19. th century when the modern civil code of the AGBG began to apply to the territory of most of the Habsburg monarchy (*Cislaitania*). Subsequently the author of the thesis focuses on the legal regulation of pledge law contained in the AGBG, and also by the draft civil code of 1937 to replace the AGBG. The legal regulation of lien was split into AGBG in several parts of the code, the 1937 proposal corrected this deficiency and made the whole regulation of lien easier to understand. Unfortunately, the 1937 code was unacceptable due to political events. Another chapter assesses the unfavorable development of the lien during the bulding of socialism, under the influence of Soviet influence, at first to distortion, later to the complete degradation of the law, which resulted in the absence of contractual lien in the civil code. The discussion on the evolution of mortgage law ends with the analysis of the legal regulation of the lien from revolutionary year 1989 to the civil code of law No. 89/2012 coll. The final chapter focusses on the comparison of the valid legal regulation with the individual parts of the mortgage law of mutual relation and evaluation of the current development.

Keywords: Lien, civil code, pledge