

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**Rudolf Vinš**

**Zástavní právo v českém právním řádu**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Vedoucí diplomové práce:  
Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.**

**Praha, 3. května 2010**

**Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.**

**V Praze 3. května 2010**

**Rudolf Vinš**

## **PODĚKOVÁNÍ**

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucímu této práce Prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za cenné rady a připomínky při zpracování této diplomové práce.

## OBSAH:

<b>ČÁST I. ÚVOD.....</b>	<b>6</b>
<b>ČÁST II. PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY.....</b>	<b>7</b>
<b>ČÁST III. POJEM ZÁSTAVNÍHO PRÁVA .....</b>	<b>11</b>
<b>ČÁST IV. PRINCIPY ZÁSTAVNÍHO PRÁVA.....</b>	<b>15</b>
PRINCIP AKCESORITY .....	15
PRINCIP PRIORITY .....	16
PRINCIP INDIVIDUALIZACE ZÁSTAVY .....	16
PRINCIP NEDĚLITELNOSTI.....	17
PRINCIP INTABULAČNÍ.....	18
<b>ČÁST V. ZAJIŠTĚNÁ POHLEDÁVKA.....</b>	<b>20</b>
DRUH ZAJIŠTĚNÉ POHLEDÁVKY .....	20
PŘÍSLUŠENSTVÍ ZAJIŠTĚNÉ POHLEDÁVKY .....	21
PODMÍNĚNÁ A BUDOUCÍ (DOSUD NEVZNIKLÁ) POHLEDÁVKA .....	21
NÁROKY Z ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY .....	22
<b>ČÁST VI. PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA .....</b>	<b>23</b>
ZÁSTAVA.....	23
<i>Věc movitá .....</i>	<i>23</i>
<i>Věc nemovitá .....</i>	<i>24</i>
<i>Pohledávka nebo jiné majetkové právo .....</i>	<i>26</i>
<i>Podnik, jiná věc hromadná, soubor věcí .....</i>	<i>28</i>
<i>Obchodní podíl, cenný papír, předmět průmyslového vlastnictví.....</i>	<i>32</i>
VESPOLNÉ ZÁSTAVNÍ PRÁVO .....	33
PŘÍSLUŠENSTVÍ, PŘÍRŮSTKY A PLODY ZÁSTAVY .....	34
<b>ČÁST VII. VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA.....</b>	<b>37</b>
SMLUVNÍ ZÁSTAVNÍ PRÁVO .....	37
ROZHODNUTÍ SOUDU O SCHVÁLENÍ DOHODY O VYPOŘÁDÁNÍ DĚDICTVÍ .....	40
ZÁSTAVNÍ PRÁVO SOUDCOVSKÉ .....	41
EXEKUTORSKÉ ZÁSTAVNÍ PRÁVO .....	42
ZÁSTAVNÍ PRÁVO ZŘÍZENÉ ROZHODNUTÍM SPRÁVNÍHO ORGÁNU .....	43
ZÁSTAVNÍ PRÁVO ZÁKONNÉ .....	44

<b>ČÁST VIII. PRÁVA A POVINNOSTI ZA TRVÁNÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA... 48</b>	
PRÁVA A POVINNOSTI ZÁSTAVNÍHO VĚŘITELE.....	48
PRÁVA A POVINNOSTI ZÁSTAVNÍHO DLUŽNÍKA.....	50
<b>ČÁST IX. REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA..... 53</b>	
ZPENĚŽENÍ ZÁSTAVY NA NÁVRH DRAŽEBNÍHO VĚŘITELE .....	53
<i>Soudní prodej zástavy.....</i>	54
<i>Prodej zástavy ve veřejné dražbě .....</i>	55
<i>Realizace zástavního práva k pohledávce .....</i>	60
REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA VE VÝKONU ROZHODNUTÍ (EXEKUCI).....	61
REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA V INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ.....	64
NEPLATNÁ UJEDNÁNÍ V SOUVISLOSTI SE ZÁSTAVNÍM PRÁVEM.....	66
<b>ČÁST X. ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA..... 68</b>	
AKCESORICKÝ ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA .....	68
NEAKCESORICKÝ ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA .....	70
PROMLČENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA .....	72
<b>ČÁST XI. ÚPRAVA ZÁSTAVNÍHO PRÁVA DE LEGE FERENDA, ZÁVĚR 73</b>	
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY..... 75</b>	
<b>SUMMARY .....</b>	<b>77</b>

## Část I. Úvod

Tato práce dává ucelený přehled o institutu zástavního práva v českém právním řádu. Základem je vymezení právní úpravy zástavního práva zejména v občanském zákoníku jako obecném předpisu a ostatních speciálních zákonech. Hlavním smyslem této práce není popisovat právní úpravu zástavního práva v českém právním řádu, ač se nelze vyhnout vymezení a popisu právní úpravy, kterou práce v nemalé míře obsahuje. Cílem práce je zejména podat ucelený přehled o institutu zástavního práva, snaží se o pochopení základních principů, na kterých spočívá podstata zástavního práva. Obsahuje zamyšlení nad pojmem a základními prvky zástavního práva jako jsou zajištěná pohledávka, zástava a právní skutečnosti vedoucí ke vzniku zástavního práva. Snaží se dát odpověď na otázky v zákonné úpravě neřešené, řešené pouze částečně nebo nepřesně. Porovnává řešení přijaté soudy České republiky při řešení sporů vzniklých ze zástavního práva. Tato řešení hodnotí a přináší argumentaci ve prospěch i neprospěch přijatých závěrů. Konkrétní řešení, které zaujaly soudy ČR, zákonodárce či jiný autor jsou zmíněna odkazy nebo citacemi podstatných částí v mnohých odkazech pod čarou.

Názory na jednotlivé problémy jsou v práci publikovány průběžně podle jednotlivých částí. Řešení konkrétní věci se však většinou dotýká více částí práce, a proto je problém řešen v jedné z nich a v ostatních částech je řešení pouze nastíněno a je doplněno odkazem na část, ve které je podstatná část úvah ohledně řešení konkrétní problematiky.

Institut zástavního práva je podstatnou částí soukromoprávní úpravy moderních právních řádů. Český právní řád v tomto ohledu není výjimkou. Ekonomická úloha zástavního práva s postupem času roste. Je zřejmě nejčastěji využívaným prostředkem zajištění pohledávek. Není v možnostech této práce pojmout veškerou problematiku zástavního práva, snaží se nicméně odpovědět na základní otázky v souvislosti se zástavním právem a přinést možná řešení nejvýznamnějších nesnází právních vztahů vzniklých v souvislosti se zajištěním závazků zástavním právem.

## **Část II. Prameny právní úpravy**

### **A. Občanský zákoník**

Občanský zákoník – zákon č. 40/1964 Sb. (dále jen „občanský zákoník“) obsahuje ustanovení o zástavním právu v § 152 až § 172. Úprava zástavního práva v občanském zákoníku obsahuje základní hmotněprávní úpravu zástavního práva v celém právním řádu a je v tomto ohledu *lex generalis*. Ostatní předpisy obsahují speciální úpravu při různých způsobech vzniku zástavního práva nebo různých druhů zástav a dále procesní aspekty zástavního práva. Před novelou (zákon č. 367/2000 Sb.) s účinností od 1. 1. 2001 byla úprava zástavního práva obsažena v ustanoveních § 151 až § 151m OZ. Novela (zákon č. 317/2001 Sb.) účinná od 1. 1. 2002 přinesla zejména změny ohledně zajištění nároků z odstoupení od smlouvy a ustanovení o Rejstříku zástav. Zatím poslední novela (zákon č. 315/2006 Sb.) účinná od 1. 9. 2006 přinesla změny ohledně žaloby na nepřípustnost prodeje zástavy.

### **B. Obchodní zákoník**

Úprava zástavního práva v obchodním zákoníku –zákon č. 513/1991 Sb. (dále jen „obchodní zákoník“) byla do 30. 6. 1995 obsažena v § 297 až § 299. Jednalo se o speciální úpravu vzniku zástavního práva k nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí na návrh výstavce dluhopisu (hypotéčního zástavního listu) a vlastníka nemovitosti. Ustanovení § 299 pak upravovalo zřízení zástavního práva pro zajištění pohledávek, které vzniknou po určité době v budoucnu a možnosti realizace zástavního práva. Novela ObchZ (zákon č. 84/1995) s účinností od 1. 7. 1995 zrušila ustanovení §§ 297 a 298. Zbýlý § 299 byl zrušen až zákonem č. 370/2000 Sb. Jediná dosud platná ustanovení týkající se zástavního práva jsou v ustanovení § 117a n. ObchZ. o zastavení obchodního podílu společnosti s ručením omezeným. Otázky zástavního práva k podniku jsou řešeny nikoli v Obchodním zákoníku nýbrž v Občanském zákoníku. Dále je zde upraveno zákonné zástavní právo skladovatele (§ 535 ObchZ), zasílatele (§ 608 ObchZ), dopravce (§ 628 odst. 1 ObchZ) a banky (§ 707 ObchZ) z příslušných smluv k předmětu smlouvy.

### **C. Občanský soudní řád**

Institut zástavního práva je v občanském soudním řádu – zákon č. 99/1963 Sb. (dále jen „o.s.ř.“) upraven podrobněji zejména po přijetí novely (zákon č. 367/2000 Sb.) s účinností od 1. ledna 2001, která upravila speciálně v části třetí hlavy páté v ustanoveních § 200y až § 200aa řízení o soudním prodeji zástavy. Novelou (zákon č. 217/2001 Sb.) s účinností od 1. 1.

2002 byl § 200aa zrušen. Část šestá hlava čtvrtá o.s.ř. dále obsahuje speciální ustanovení § 338a o prodeji zástavy a hlavu pátou o zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitostech. Zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitostech je zvláštní způsob výkonu rozhodnutí, kterým lze zajistit vykonatelnou pohledávku věřitele (oprávněného) na nemovitostech ve vlastnictví dlužníka (povinného). Část šestá o.s.ř. je obecně použitelná pro soudní prodej zástavy.

#### **D. Zákon o veřejných dražbách**

Zákon č. 26/2000 Sb. (dále jen „zákon o veřejných dražbách“) upravuje jeden ze způsobů realizace zástavního práva. Na úpravu realizace zástavního práva zástavním věřitelem dopadají především společná ustanovení a ustanovení o dražbě nedobrovolné (§ 36 a násl.). Zákon upravuje podmínky, za kterých se subjekty mohou stát dražebníky, dále způsob uzavření smlouvy o dražbě a její náležitosti, dražební vyhlášku a její zveřejnění, průběh dražby, zmaření dražby, odpovědnost za škodu v souvislosti s uskutečněním dražby, přihlášení pohledávek jiných věřitelů a také způsob rozdělení výtěžku dražby. Základním přínosem zákona je, že umožňuje realizaci zástavního práva pouze činnostmi soukromoprávních subjektů – dražebníků, aniž by byla nutná účast státních orgánů. Stát vykonává pouze dohled nad dodržováním zákonnosti. Případné neoprávněné zásahy do práv dotčených osob lze řešit institutem žaloby na neplatnost dražby dle tohoto zákona a žalobou na náhradu škody, která je ze strany dražebníka hrazena z obligatorního pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu.

#### **E. Katastrální zákon a zákon o zápisech práv k nemovitostem**

Katastrální zákon č. 344/1992 Sb. (dále jen „Katastrální zákon“) a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem – zákon č. 265/1992 Sb. (dále jen „Zákon o zápisech práv k nemovitostem“) jsou pro problematiku zástavního práva podstatné v případech, kdy je zástavou nemovitost. KZ definuje katastr nemovitostí, obsahuje ustanovení o správě katastru nemovitostí, způsob evidence údajů o nemovitostech a upravuje veřejnost údajů vedených v katastru nemovitostí. Zákon o zápisech práv k nemovitostem upravuje způsob zápisů práv a jejich účinků do katastru nemovitostí, rozlišuje zejména vklad práva a zápis práva záznamem. Vkladem do katastru nemovitostí práva k nemovitosti vznikají, mění se nebo zanikají a to ke dni podání návrhu na vklad. Záznamem se do katastru nemovitostí zapisují práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla jiným způsobem.



## **F. Insolvenční zákon**

Insolvenční zákon (zákon č. 182/2006 Sb.) komplexním způsobem řeší úpadek dlužníka včetně způsobu realizace zástavních práv zástavních věřitelů k majetku patřícímu do majetkové podstaty.

## **G. Zákon o správě daní a poplatků**

V oblasti finančního práva může vzniknout zástavní právo k zajištění pohledávky z nezaplacené daně a jejího příslušenství rozhodnutím příslušného správce daně. Úprava je obsažena v § 72 zákona č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků dále jen („Zákon o správě daní“). Od 1. ledna 2011 bude účinný zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve kterém je velmi podobná úprava v § 170.

## **H. Zákon o cenných papírech**

Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech upravuje zástavní právo k cenným papírům. Upravuje podmínky vzniku zástavního práva k cenným papírům dle jejich podoby (listinným a zaknihovaným) i dle jejich formy (zvláštní podmínky vzniku zástavního práva k cenným papírům na řad převoditelných rubopisem). Dále obsahuje právní úpravu zákonného zástavního práva schovatele k zajištění jeho práv ze smlouvy o úschově cenných papírů k listinnému cennému papíru uloženému do úschovy, pokud se u něj nachází (§ 34 odst. 10 zákona o cenných papírech).

## **I. Zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách**

Zákon upravuje v ustanovení § 17 zástavní právo k ochranným známkám. Upravuje vedení a zápisy do rejstříku ochranných známek, do kterého se zapisuje i zástavní právo k ochranné známce. Tento zápis je také podmínkou jeho vzniku.

## **J. Zákon č. 207/2000 Sb. o ochraně průmyslových vzorů**

Zákon obsahuje speciální úpravu zástavního práva k průmyslovým vzorům, zejména jejich zápis do rejstříku Úřadem průmyslového vlastnictví (§ 31).

## **K. Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví**

Zákon o civilním letectví obsahuje speciální úpravu zástavního práva k letadlům, leteckým motorům a vrtulím, náhradním dílům k letadlu, jeho letadlovým částem a zařízením.

Upravuje vedení a zápisy práv do leteckého rejstříku. Také má zvláštní úpravu o přednosti zástavního práva zapsaného do leteckého rejstříku před jinými zástavními právy i právem zadržovacím.

#### **L. Zákon č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě**

V oblasti zástavních práv k námořním plavidlům je speciální úprava obsažena v zákoně o námořní plavbě. Zákon upravuje vedení a zápisy do námořního rejstříku (§ 23). Dále obsahuje úpravu zákonného zástavního práva při společné havárii (§ 70 odst. 1) a námořního zástavního práva včetně jeho přednosti před jinými zástavními právy (§ 74).

#### **M. zákon č. 358/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti**

Zákon obsahuje ustanovení o rejstříku zástav vedené Notářskou komorou ČR (§35b). Ohledně institutu zástavního práva jsou také podstatná ustanovení upravující sepisování notářských zápisu, poněvadž zákon u některých zástavních smluv vyžaduje právě formu notářského zápisu (§ 62 až § 71).

## ČÁST III. Pojem zástavního práva

Zástavní právo je právo věcné. Je však nerozlučně spojeno s právem závazkovým, s nějakou obligací. Je věcným právem k věci cizí, což se projevuje tím, že věřitel ze závazkového vztahu získává k zajištění své pohledávky právo k věci dlužníka nebo třetí osoby. V právních vztazích, které se ve společnosti vyskytují, jsou ve velké míře zastoupeny obligace. Mají značný ekonomický význam. Zcela zásadní význam při rozhodování subjektu o uzavření obligačního vztahu má riziko. Věřitel, který poskytuje plnění dlužníkovi, nese vždy riziko, že dlužník svůj závazek nesplní. Proto se v právním řádu ve velké míře rozvinuly různé druhy zajištění závazků. Zajištění závazků lze dělit na zajištění osobní a zajištění věcné. Pro osobní zajištění je typický zejména institut ručení. Do závazkového vztahu přibude další osoba (nebo osoby) – ručitel, která se zavazuje, že splní závazek věřiteli, pokud ho včas a řádně nesplní dlužník. Za tento svůj závazek odpovídá svým majetkem. Je však zřejmé, že pro věřitele není podstatné, že někdo za závazek dlužníka ručí, ale budou ho zejména zajímat ručitelovy majetkové poměry. Jinak řečeno věřitel se v případě řádného nesplnění závazku může uspokojit jedině z majetku dlužníka nebo ručitele. Pokud dlužník ani ručitel nemají majetek postačující k uspokojení pohledávky věřitele, stává se jeho pohledávka zcela nebo zčásti špatně dobytou. V případě, že dlužník nebo ručitel takový majetek mají, může se zdát postavení věřitele dobré. Ovšem majetková sféra dlužníka i ručitele se může v čase měnit. Při uzavření obligačního vztahu mohou být jejich majetkové poměry dostatečné k uspokojení pohledávky věřitele, avšak v době splatnosti a dále v době vymáhání pohledávky tomu tak již být nemusí. Tyto problémy překonává věcné zajištění a jeho nejdůležitější institut – zástavní právo.

Zástavním právem dlužník nebo třetí osoba (vlastník zástavy) ve prospěch věřitele omezuje své vlastnické právo k zástavě – věci, pohledávce, cennému papíru atd. (viz. dále v části V. Předmět zástavního práva). Svě vlastnické právo omezuje do té míry, že dává věřiteli možnost, aby v případě, že závazek nebude splněn řádně a včas, bez součinnosti vlastníka zástavy zástavu zpeněžil a svou pohledávku uspokojil z výtěžku zpeněžení. Toto omezení vlastnického práva pak trvá i v případě změny vlastnictví k věci, což je důsledkem toho, že zástavní právo je právo věcné a tedy vázne na věci bez ohledu na změny v osobě vlastníka.

Výhodou zástavního práva a obecně věcného zajištění je nezávislost na změnách v majetkové sféře dlužníka. Jde o změny nejen ve smyslu snížení majetkových aktiv, ale i

zvýšením dlužnickových pasiv – dluhů. V případě osobního zajištění jsou další závazky dlužníka a jejich nárůst možná ještě větším rizikem než pokles jeho majetku. Pokud se v takovém případě stane dlužník insolventní i jen vůči jiným věřitelům, narůstá velkou měrou riziko i pro věřitele, kterému zatím dlužník plní řádně a včas. Ostatní věřitelé, kteří se domáhají svých pohledávek, mohou podat na dlužníka insolvenční návrh. I pokud se tak nestane a budou postupovat tak, že podají na dlužníka žalobu, dochází k navyšování pasiv dlužníka (věřitel požaduje úroky z prodlení a náklady soudního řízení) a následně hrozí dlužníku exekuce. V exekuci nařízené na majetek dlužníka ze strany jiného věřitele spočívá pro věřitele, kterému zatím dlužník plní řádně a včas velké riziko. Jelikož pokud se dlužník stane insolventní i vůči němu, tak má věřitel (věřitelů může být i více), který již vede vůči dlužníkovi exekuci, laicky řečeno náskok. Pokud začne být v jeho prospěch zabavován majetek, je tento věřitel ohledně uspokojení z dlužníkovy majetku první v pořadí a další věřitelé se budou uspokojovat, až pokud něco z výtěžku prodeje tohoto majetku po uspokojení tohoto věřitele zbyde. Zde rozhodují mezi věřiteli pravidla zakotvená v zákoně o souběhu exekucí. Zde je stanoveno podstatné pravidlo, že se provede exekuce nařízená nejdříve. Je tedy zřejmé, že věřitelé, kteří vedou exekuce vůči dlužníku dříve, mají výhodu. V insolvenčním řízení je situace jiná, tam se věřitelé uspokojují poměrně, avšak nevýhodou je, že výtěžek se rozděluje až na konci zpeněžení veškerého dlužníkovy majetku (v případě konkursu) nebo po relativně dlouhou dobu 5 let (v případě oddlužení splněním splátkového kalendáře).

Všech těchto rizik se neúčastní věřitel, jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem (věcněprávním zajištěním). Těchto rizik se neúčastní do té míry, jak pokrývá aktuální hodnota zástavy jeho pohledávku. Pokud nastane jakákoli výše popsaná situace, a to i vyvolaná jiným věřitelem dlužníka (exekuce, insolvenční řízení) je věřitel ohledně zpeněžení zástavy zvýhodněn do té míry, že se uspokojuje v pořadí, které se určuje dnem vzniku zástavního práva, tedy před ostatními věřiteli, neboť pokud by byla vedena exekuce postihující zástavu dříve, než by k ní mělo vzniknout zástavní právo, tak by buď zástavní právo ani platně nevzniklo (v případě smluvního zástavního práva), nebo by vzniklo, ale jeho pořadí by již nebylo lepší než věřitelů vedoucích exekuce postihující zástavu dříve. V případě zahájení insolvenčního řízení nemůže již zástavní právo vzniknout žádným způsobem, respektive nelze nabýt právo na oddělené uspokojení, čímž se případný vznik zástavního práva – např. soudcovského – stává pouze formálním (k možným krokům věřitele řešícím jeho postavení v těchto situacích více v části IX. Realizace zástavního práva).

Dalším důvodem, proč byl výše vysloven názor, že existence a růst závazků dlužníka jsou větším rizikem než aktuální stav a případný pokles dlužníkovu majetku, je skutečnost, že majetek dlužníka i jeho případný pokles lze zjistit a ověřit podstatně lépe, než stav a vývoj jeho závazků. Ohledně závazků dlužníka se může věřitel spolehnout víceméně pouze na prohlášení dlužníka o jeho závazcích. Ověření jejich stavu objektivním způsobem je prakticky vyloučeno. Existenci závazků dlužníka, které věřiteli nepřizná, může věřitel odhalit jen s velkými obtížemi nebo jen náhodou. Taktéž navyšování dluhů dlužníka po uzavření závazkového vztahu s věřitelem nemůže věřitel ovlivnit. Zcizování majetku dlužníka lze (byť relativně obtížně) ze strany věřitele určitým způsobem zabránit, např. předběžným opatřením. Zvláště v případě nemovitostí lze mít za to, že v dnešní éře internetu může mít věřitel ve spojení s podáním žaloby s předběžným opatřením úspěch. Předpokládá to však, že věřiteli uzavřený závazkový vztah s dlužníkem takový postup umožňuje. Pokud totiž jeho pohledávka není ještě splatná a ujednání závazku s dlužníkem nezavádí předčasnou splatnost při zcizování majetku dlužníka, je takovýto postup věřitele vyloučen. Zástavní věřitel má i zde nespornou výhodu, když tuto možnost ochrany své pohledávky mu dává přímo zákon tím, že v případě poklesu hodnoty zástavy musí dlužník poskytnout dodatečné zajištění. Pokud to bez zbytečného odkladu neučiní, stává se ta část pohledávky, která není zajištěna splatnou. To umožňuje věřiteli podat ohledně této části pohledávky žalobu a použít i např. procesní postup v podobě předběžného opatření v případě zcizování jiného majetku dlužníka. Oproti těmto uvedeným případům zabránit dlužníku v uzavření dalšího závazku, kterým zvýší objem svých dluhů, je prakticky nemožné.

Na rozdíl od věřitele, jehož pohledávka má pouze osobní zajištění, kterého stíhají výše popsaná rizika, je postavení zástavního věřitele výrazně jistější. Prakticky jediným rizikem zástavního věřitele je odhadnout správně hodnotu zástavy a vývoj její hodnoty v budoucnu. Ostatní rizika jsou minimalizována. Pokud nebude pohledávka zástavního věřitele splněna, může se domáhat jejího uspokojení z výtěžku prodeje zástavy. Pokud tento výtěžek po odečtení nákladů na zpeněžení bude stačit na uspokojení pohledávky zástavního věřitele, bude jeho pohledávka plně uspokojena. Je tedy zřejmé, že zásadní pro zástavního věřitele je opravdu hodnota zástavy. Ovšem hodnota zástavy v době realizace zástavního práva. Skutečnost, že hodnota zástavy se může v čase měnit, je největším rizikem celého institutu zástavního práva. Správně odhadnout hodnotu zástavy v době uzavírání zajišťovaného závazku a v době vzniku zástavního práva může být obtížné, avšak podstatně obtížnější je odhadnout vývoj její hodnoty do budoucna, jelikož ji mohou ovlivnit různé faktory, z nichž

vznik některých nelze předvídat vůbec nebo s velmi malou mírou pravděpodobnosti. Z toho se také odvíjí otázka vhodnosti různých věcí, pohledávek, jiných majetkových hodnot či cenných papírů jako zástav. Z výše uvedeného je zřejmé, že zástavní věřitel se bude snažit, aby zástava byla co do své ceny časově co nejstabilnější. Z této logiky generování rizika pro zástavního věřitele se vyvinula velká oblíbenost nemovitostí jako předmětů zástavního práva. Právě u nemovitostí je jejich reálná hodnota v čase nejvíce stabilní (v porovnání s jinými druhy zástav). Na druhou stranu nelze nevidět, že právě široké využívání nemovitostí pro zajištění závazků zástavním právem působí značné ekonomické problémy v případě poklesu jejich hodnoty. Nastává pak spirálovitý efekt, kdy s větším objemem nucených prodejů vyvolaných právě realizací zástavních práv, roste nabídka nemovitostí, naopak poptávka s ohledem na klesání cen ze spekulativních důvodů spíše klesá, což má vliv na další pokles cen.

Možnost, že by zástavní věřitel neměl při zpeněžování zástavy první postavení při rozdělování výtěžku, může nastat v případě, že jiný věřitel uplatní k zástavě zadržovací právo nebo vznik zákonného zástavního práva s přednostním právem (viz. část VII. kapitola 5.) To však je možné pouze k movité věci, ke které bylo zřízeno zástavní právo, aniž by byla odevzdána zástavnímu věřiteli. Dalšími možnostmi jsou, že na zástavě vázne již předchozí zástavní právo nebo je již vedena exekuce, která postihuje zástavu, avšak v těchto případech zástavní věřitel tuto informaci může získat v době, kdy má vzniknout zástavní právo zajišťující jeho pohledávku (z katastru nemovitostí či jiných registrů, Rejstříku zástav vedeném notářskou komorou, centrální evidenci exekucí). Proto může kalkulovat s cenou zástavy po odečtení pohledávek věřitelů, kteří se budou uspokojovat před ním.

U každého závazkového vztahu existuje riziko. Kategorie rizika je všudypřítomným faktorem každého lidského konání a nelze ho při žádném rozhodnutí zcela vyloučit. Riziko se generuje z příčin, které mají původ i v jednání jiných osob a v událostech neovlivnitelných lidským konáním. Právo může dát věřiteli určité možnosti, jak toto riziko eliminovat. V rámci této relace porovnání rizika po použití právních prostředků k jeho eliminaci s rizikem obecně přítomným bez použití právních prostředků k jeho snížení, dosahuje zástavní právo velmi pozitivních výsledků. Pohledávky zajištěné zástavním právem mají výrazně vyšší míru uspokojení než pohledávky nezajištěné či zajištěné jinými způsoby. Další výhodou zástavního práva je jeho univerzální použitelnost, což není případ např. dalšího věcného práva sloužícího k zajištění pohledávky, práva zadržovacího.

## ČÁST IV. Principy zástavního práva

Právní principy jsou pravidla, která jsou elementární pro určitý právní institut, právní odvětví nebo celý právní řád. Právní principy jsou právu imanentní, ať už jsou nebo nejsou přímo vyjádřeny v pozitivním právu. Právní principy jsou pravidla často společná i různým právním řádům, zvláště pokud se jedná o právní řády totožné právní kultury. Význam právních principů se uplatňuje zvláště ve výkladu práva. Institutu zástavního práva se úzce dotýká několik právních principů, které jsou pro něj příznačné.

### ***Princip akcesority***

Princip akcesority vyjadřuje existenční závislost zástavního práva na hlavním právním vztahu, kterým je zajišťovaný závazek. Zástavní právo je institut sloužící k zajištění závazku. Ze samé podstaty zajištění vychází zásada, že pokud má být nějaký závazek zajištěn, musí existovat. Proto zajištění závazku je závislé na existenci tohoto závazku. Zánikem závazku zaniká i zajištění. Nejinak je tomu i u zástavního práva. Tím není dotčen možný vznik zástavního práva k pohledávce podmíněné nebo pohledávce, která vznikne v budoucnu. Znamená to jistý odklon od klasického pojetí akcesority, avšak podstata zůstává zachována. Pokud by podmíněná nebo budoucí pohledávka nevznikla, neuplatní se ani zástavní právo. Zástavní právo se může realizovat pouze pokud existuje zajištěný závazek a tento závazek byl splněn řádně a včas. V literatuře se lze setkat s dělením akcesority zástavního práva na existenční a funkční. „Existenční akcesorita znamená, že vedlejší závazek je existenčně závislý na závazku hlavním, tj. vedlejší závazek na jedné straně nemůže vzniknout dříve než závazek hlavní (se stanovenými výjimkami při zajišťování budoucích pohledávek), na druhé straně pak spolu se zánikem hlavního závazku pozbývá zajišťovací závazek smyslu a zaniká rovněž.“ Funkční akcesorita zajišťovacího závazku je určena podmíněností obsahu akcesorického závazku obsahem závazku hlavního.<sup>1</sup> Lze se setkat i s názorem, že existují výjimky z akcesority zástavního práva v případě zajištění podmíněných a budoucích pohledávek. Tento názor však nesdílím a považuji to pouze za odklon od klasického pojetí akcesority, jak je uvedeno výše. Akcesorický vztah je dán i zde. Zajištěná pohledávka sice ihned nevzniká, avšak účastníci obligačního vztahu již budoucí existenci této pohledávky založili s připuštěním toho, že její vznik nemusí nastat. Pro případ, že pohledávka vznikne ji pak zajistili zástavním právem. V tom lze spatřovat určitou odlišnost od klasického pojetí.

---

<sup>1</sup> J. Fiala, Zánik zástavního práva jako důsledek zániku obligačního dlužníka, Právní rozhledy č. 6/2003, str. 291

Zástavní právo však vzniká jen z důvodu zajištění budoucí nebo podmíněné pohledávky a také pouze v souvislosti s jejím vznikem a trváním se může uplatnit. Pokud pohledávka nevznikne a její vznik již bude vyloučen, zástavní právo zaniká. Stejně tak zástavní právo zanikne, pokud pohledávka vznikne, ale následně zanikne jakýmkoli zákonným způsobem. Akcesorita zástavního práva je tedy i v těchto případech zřejmá a skutečnost, že zástavní právo vznikne v době, kdy zajišťovaná pohledávka ještě nevznikla, nemá žádné důsledky, které by princip akcesority popíraly.

### ***Princip priority***

Zástavní věřitel má přednostní právo na uspokojení své pohledávky při zpeněžení zástavy. I pokud je zástava zpeněžována pro uspokojení jiného věřitele, má zásadně přednostní právo na uspokojení z výtěžku prodeje zástavy zástavní věřitel. Pokud vznikne na zástavě více zástavních práv, uspokojují se zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy v pořadí určeném podle doby vzniku jednotlivých zástavních práv.<sup>2</sup>

### ***Princip individualizace zástavy***

Zástava musí být určena individuálně. Musí se tedy jednat o věc určenou individuálně. Nelze sjednat zástavu k věcem určeným druhově. Stejná pravidla platí i pokud je zástavou pohledávka nebo jiné majetkové právo, cenný papír, obchodní podíl nebo předmět průmyslového vlastnictví. Tento princip vychází zejména z požadavků právní jistoty, a to jak subjektů zástavního práva, tak třetích osob. Při nesplnění zajištěné pohledávky musí být zřejmé, co je zástavou, z jejíhož zpeněžení je zástavní věřitel oprávněn uspokojit svou zajištěnou pohledávku. I při trvání zástavního práva je konkrétní určitelnost zástavy podstatná pro všechny třetí osoby, které vstupují do právních vztahů zejména se zástavním dlužníkem, aby mohly získat vědomost o tom, že na konkrétní zástavě vázne zástavní právo. Týká se to ale i subjektů vstupujících do právních vztahů se zástavním věřitelem, například při sjednávání podzástavního práva. Nelze sjednat zástavní právo k blíže neurčenému okruhu věcí. Naopak možné je sjednat zástavní právo k několika samostatným zástavám (vespolné zástavní právo). Nemusí se jednat o zástavy stejného druhu (lze například sjednat vespolné zástavní právo k zajištění jedné pohledávky k věci movité, nemovité a cennému papíru), i tyto

---

<sup>2</sup> K pravidlům ohledně uspokojení pohledávek z výtěžku zpeněžení zástavy více v části IX. Realizace zástavního práva.



jednotlivé zástavy musí být však individuálně určeny. Určitým specifickým případem ve vztahu k principu individualizace zástavy je zástavní právo k podniku. Podnik jako předmět zástavního práva může v průběhu trvání zástavního práva doznat výraznějších změn než jiná zástava. To vyplývá ze skutečnosti, že podnik je věcí hromadnou. I v tomto případě se však princip individualizace zástavy uplatní a podnik jako předmět zástavního práva musí být jednoznačně specifikován. Výjimkou z principu individualizace zástavy pak je zástavní právo k peněžním prostředkům, které připouští úprava finančního zajištění (§ 323d obchodního zákoníku) a zástavní právo k peněžním prostředkům, které vznikne k peněžním prostředkům poskytnutým zástavnímu věřiteli podlužníkem při plnění jeho závazku ze zastavené pohledávky, jejíž splatnost nastala dříve než splatnost zajištěné pohledávky.<sup>3</sup>

### ***Princip nedělitelnosti***

Zajištění pohledávky zástavním právem se vztahuje na celou zástavu. Tento princip se projeví zejména tím, že i když je zajištěná pohledávka částečně splněna, nevzniká v této souvislosti povinnost zástavního věřitele omezit zajištění. To se i nadále vztahuje na celou zástavu a to až do úplného zaplacení pohledávky včetně jejího příslušenství. Rozsah zajištění neovlivní ani reálné rozdělení věci. Zástavou se pak stávají všechny věci vzniklé z původní zástavy. To je v praxi typické zejména při dělení pozemků, které jsou předmětem zástavy. Na trvání a rozsah zástavního práva nemá vliv změna vlastníka zástavy. Je zřejmé, že na rozsah zajištění tedy nebude mít ani změna vlastnictví ke spoluvlastnickému podílu na věci (pokud dojde k změně vlastnictví tak, že nadále bude věc ve spoluvlastnictví několika spoluvlastníků). Zástavou bude i nadále celá věc, respektive všechny spoluvlastnické podíly. Při zpeněžení zástavy pak může zástavní věřitel přistoupit ke zpeněžení i jen některé z věcí při reálném rozdělení zástavy nebo ke všem nově vzniklým věcem najednou, stejně tak u spoluvlastnických podílů k zástavě. Při rozdělení budovy na jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů za trvání zástavního práva k budově budou předmětem zástavního práva všechny vzniklé jednotky včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy (vznikne vespolečné zástavní právo ke všem jednotkám).<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Více k zástavnímu právu k peněžním prostředkům v části V. Předmět zástavního práva

<sup>4</sup> „Zástavní právo váznoucí na věci nezaniká reálným rozdělením věci na více samostatných věcí v právním smyslu. Při reálném rozdělení věci zatížené zástavním právem na více samostatných věcí v právním smyslu vzniká zástavnímu věřiteli k novým věcem v právním smyslu vespolečné (simultánní) zástavní právo. To platí i při reálném rozdělení zástavy, kterou je bytový dům nebo budova (nemovitost), na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.“ Citace z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Odo 661/2006

## **Princip intabulační**

Pro zástavní právo je typický intabulační princip. Je nutno poznamenat, že tento princip se u zástavního práva neuplatní vždy. Intabulační princip spočívá v tom, že předmětné právo (v tomto případě právo zástavní) vzniká zápisem do určitého veřejného seznamu – rejstříku. Lze říci, že intabulační princip se uplatní v případech, kdy to vyžaduje zákon. Avšak uplatnění intabulačního principu má svůj důvod. Je uplatňován v případech, kdy nelze zajistit publicitu zástavního práva jinak (zejména tím, že zástavu má v držení zástavní věřitel). Proto se intabulační princip uplatní u zástav, které ze své povahy nelze odevzdat zástavnímu věřiteli nebo v případech, kdy sice zástavu zástavnímu věřiteli odevzdat lze, ale v zájmu subjektů zástavního práva je, aby zástava zůstala v držení zástavního dlužníka. To má zejména ekonomické důvody, protože zástavní dlužník může zástavu i nadále užívat, čímž mu vzniká majetkový prospěch. Tento majetkový prospěch, zvláště jedná-li se o využívání zástavy k podnikání, může být hlavním zdrojem příjmů zástavního dlužníka, ze kterých pak hraří zajištěnou pohledávku. Z výše uvedeného je zřejmé, že využívání intabulačního principu má velký význam v rozšíření možností využití zástavního práva. Intabulační princip se uplatní u zástavního práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Zástavní právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí vznikne zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí a to ke dni podání návrhu na zápis. To je výjimka z jinak obecného principu, že zástavní právo vznikne až zápisem do příslušného rejstříku. K nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí vznikne zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR. Zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR vznikne také zástavní právo k movité věci, která nebyla odevzdána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě do úschovy nebo skladování pro zástavního věřitele nebo pro zástavního dlužníka. Zápisem do rejstříku ochranných známek vzniká zástavní právo k ochranné známce. Zástavní právo k průmyslovému vzoru vzniká zápisem do rejstříku Úřadem průmyslového vlastnictví. Zástavní právo k letadlu vzniká zápisem do leteckého rejstříku. Žádost o zapsání zástavního práva k letadlu do leteckého rejstříku podává vlastník letadla spolu se zástavním věřitelem. Stejným způsobem vzniká i zástavní právo k leteckým motorům a vrtulím, náhradním dílům k letadlu, jeho letadlovým částem a zařízením. Zástavní právo k námořnímu plavidlu vzniká zápisem do námořního rejstříku. Zástavní právo k zaknihovanému cennému papíru vzniká zápisem tohoto zástavního práva na účet vlastníka v evidenci investičních nástrojů. Příkaz k zápisu zástavního práva může podat zástavní věřitel, dlužník nebo zástavce. Zástavní právo

k obchodnímu podílu vzniká zápisem zástavního práva k obchodnímu podílu do obchodního rejstříku.

Na závěr je třeba uvést, že intabulační princip se uplatní u zástavního práva smluvního. U jiných způsobů vzniku zástavního práva zásadně vzniká právo nezávisle na zápisu do rejstříku.<sup>5</sup> Pokud se do rejstříku takto vzniklé zástavní právo zapisuje, tak z důvodu uvedení zápisu do souladu se skutečným stavem a z důvodu ochrany práv třetích osob (zajištění publicity). Na vznik takového zástavního práva však zápis zásadně nemá vliv. Největším problémem českého právního řádu v oblasti zástavního práva, který se týká intabulačního principu, je neveřejnost Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR. Tento registr, který má být zásadním pilířem publicity zástavních práv k věcem hromadným, souboru věcí, nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí a movitých věcí, které nebyly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě do úschovy nebo ke skladování, svou neveřejností do značné míry ztrácí možnost plnit tuto svou základní úlohu. Zákon podmiňuje výpis z Rejstříku zástav prokázáním právního zájmu, což ustanovení, které je relativně neurčité, a proto záleží na výkladu tohoto ustanovení, zda nebude veřejnosti bráněno v přístupu k údajům z Rejstříku zástav. Nicméně nelze to považovat za šťastné legislativní řešení.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Více k jiným možnostem vzniku zástavního práva v části VII. Vznik zástavního práva

<sup>6</sup> Více k právní úpravě publicity zástavního práva v části XII. Návrh změn úpravy zástavního práva a závěr

## Část V. Zajištěná pohledávka

Jedním z předpokladů vzniku zástavního práva je existence zajišťované pohledávky. Už z povahy zástavního práva jako zajišťovacího institutu a z principu akcesority zástavního práva vyplývá, že nejprve musí existovat nějaký závazkový vztah, ze kterého svědčí věřiteli právo na plnění, ať už peněžité nebo nepeněžité. Tato pohledávka pak musí být zejména platná. Musí se jednat o pohledávku vzniklou na základě platného právního úkonu nebo jiné právní skutečnosti, se kterou právní řád spojuje vznik pohledávky. Nelze zajistit pohledávku, která není vymahatelná u soudu (naturální obligace), tj. výhry ze sázky a hry a pohledávky z půjček poskytnutých vědomě do sázky nebo hry.

### ***Druh zajištěné pohledávky***

Zajištěná pohledávka může být peněžité i nepeněžité. Peněžité pohledávky jsou zajištěny v celé své výši bez ohledu na hodnotu zástavy. Tedy i pokud je hodnota zástavy nižší než výše zajištěné pohledávky, je pohledávka zajištěná v celé výši, nedochází k tomu, že by byla zajištěna pouze část pohledávky odpovídající hodnotě zástavy a zbytek by byl nezajištěn. To má význam zejména při částečném splnění pohledávky, kdy celá neuspokojená část pohledávky je zajištěna zástavou. Opačný postup, tedy situace, kdy se zajištění pohledávky uznává pouze do výše hodnoty zástavy se uplatní v případě insolvenčního řízení proti zástavnímu dlužníku. Hodnota zástavy se zjišťuje znaleckým posudkem a pokud je nižší než zajištěná pohledávka, považuje se pohledávka co do zjištěného rozdílu za nezajištěnou. Toto řešení považuji za krajně nesprávné.<sup>7</sup>

Nepeněžitou pohledávku lze zajistit zástavním právem, pokud je možné hodnotu této nepeněžité pohledávky vyjádřit penězi. Nepeněžité pohledávky jsou pak zajištěny do výše její obvyklé ceny v době vzniku zástavního práva (§ 155 odst. 2 občanského zákoníku). Toto řešení není nejlepší. V době vzniku zástavního práva může mít hodnota nepeněžitého plnění, na které má věřitel nárok zcela jinou hodnotu než v době, kdy je dlužník povinen pohledávku splnit. Přílehavější by tedy byla úprava stanovující, že nepeněžité pohledávky jsou zajištěny do výše její obvyklé ceny v době, kdy je dlužník povinen ji splnit, tj. v době, kdy pokud dlužník pohledávku nesplní, může věřitel realizovat zástavní právo a výše zajištění tak bude odpovídat povinnosti plnění dlužníka.

---

<sup>7</sup> Více v části IX. Realizace zástavního práva, Realizace zástavního práva v insolvenčním řízení

## **Příslušenství zajištěné pohledávky**

Zástavním právem je zajištěna nejen pohledávka, ale i její příslušenství (§ 155 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku). Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. Příslušenstvím daňové pohledávky je penále, zvýšení daně, náklady daňového řízení, úroky a uložené pokuty. Za náklady spojené s uplatněním pohledávky se považují náklady řízení, pokud bylo o povinnosti dlužníka splnit pohledávku vedeno soudní řízení (soudní poplatek a jiné náklady řízení přiznané soudním rozhodnutím), náklady v soudní řízení při soudním prodeji zástavy a náklady dražby v případě prodeje zástavy ve veřejné dražbě. Náklady dražby konkrétně specifikuje zákon o veřejných dražbách. Jsou jimi odměna dražebníka a náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby.<sup>8</sup> Na příslušenství zajištěné pohledávky se zástavní právo vztahuje i pokud toto příslušenství není výslovně uvedeno. Právní úkony týkající se věci hlavní (zajištěné pohledávky) se vztahují i na příslušenství. Je vhodné zmínit, že často používaný institut zajištění – smluvní pokuta – která by se dala se své podstaty zaměnit s příslušenstvím pohledávky (zvláště je-li stanovena dle délky prodlení dlužníka – např. určitým procentem za nějaké období prodlení dlužníka), příslušenstvím pohledávky není.<sup>9</sup>

## **Podmíněná a budoucí (dosud nevzniklá) pohledávka**

Zástavním právem lze zajistit i pohledávku, jejíž vznik je vázán na splnění podmínky nebo pohledávku, která má v budoucnu teprve vzniknout. To lze považovat za odklon od klasického pojetí akcesority zástavního práva.<sup>10</sup> Zde je ještě výraznější akcent na přesnou specifikaci pohledávky. Je třeba, aby byla jednoznačně specifikována podmínka, při jejímž splnění pohledávka vznikne (u podmíněné pohledávky) nebo jiná právní skutečnost, která způsobí vznik pohledávky (u pohledávky, která má v budoucnu vzniknout). Zástavním právem lze zajistit více pohledávek určitého druhu. S ohledem na skutečnost, že v tomto případě není přesně stanoven počet těchto pohledávek ani výše každé z nich, čímž je oslabena určitost právního úkonu, je třeba stanovit celkovou výši zajištění těchto pohledávek a dobu, ve které budou vznikat, tj. stanovit, do jaké souhrnné výše budou tyto pohledávky zajištěny a

---

<sup>8</sup> Konkrétněji specifikovány v ustanovení § 2 písm. m) zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

<sup>9</sup> Zástavní právo se ve smyslu ustanovení § 153 odst. 2 obč. zák. nevztahuje na smluvní pokutu, sjednanou pro případ porušení povinnosti ze smlouvy, kterou byla založena zajištěná pohledávka. Citace z odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 3161/2006 ze dne 30. 10. 2007

<sup>10</sup> O tom více pojednáno v části IV. Principy zástavního práva, 1. Princip akcesority

stanovit dobu, ve které budou vznikat s tím, že se musí jednat o dobu určitou (dobu ohraničenou počátkem i koncem).<sup>11</sup>

## **Nároky z odstoupení od smlouvy**

Odstoupením od smlouvy, ze které vznikla zajištěná pohledávka, zpravidla vznikají nároky zástavního věřitele. Zástavní právo, které zajišťovalo původní pohledávku ze smlouvy, od které bylo odstoupeno, bude nyní zajišťovat nároky zástavního věřitele z odstoupení od smlouvy, nedohodl-li se zástavní věřitel se zástavcem v zástavní smlouvě jinak (§ 155 odst. 5 občanského zákoníku). Tento zcela logický požadavek, aby zástavní právo zajišťovalo i nároky zástavního věřitele, který odstoupil od smlouvy (což bylo způsobeno předchozím podstatným porušením smlouvy dlužníkem), nebyl dříve v zákoně upraven. Do občanského zákoníku byla tato úprava zavedena až zákonem č. 367/2000 Sb. s účinností od 1. 1. 2001. Již předtím však judikatura tento princip uznávala a byl vysloven v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 31 Cdo 2851/99 ze dne 15. 3. 2000.<sup>12</sup> Pokud by se zástavní právo se nevztahovalo na nároky z odstoupení od smlouvy, odporovalo by to principu, že nikdo by neměl mít prospěch z vlastního protiprávního jednání. Dlužník tím, že poruší smlouvu a tím založí právo věřitele od této odstoupit, čehož věřitel využije, by mohl dosáhnout svého lepšího právního postavení, jelikož by zaniklo zajištění závazku.

---

<sup>11</sup> Tento názor vysloven také v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Odo 423/2006 ze dne 28. 5. 2008. Podstatná část právního názoru z tohoto rozsudku citována v části VII. Vznik zástavního práva, 1. Zástavní právo smluvní

<sup>12</sup> Odstoupí-li věřitel od smlouvy o úvěru podle ustanovení § 506 obch. zák. a je-li proto oprávněn požadovat, aby mu dlužník vrátil dlužnou částku s úroky, je zástavním právem, zřízeným k zajištění závazků ze smlouvy o úvěru, zajištěn též závazek dlužníka vrátit věřiteli požadovanou dlužnou částku s úroky. Citace z odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 31 Cdo 2851/99 ze dne 15. 3. 2000. (V době vydání tohoto rozhodnutí ustanovení § 506 obchodního zákoníku neobsahovalo pravidlo, že odstoupení věřitele od smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této smlouvy).

## **ČÁST VI. Předmět zástavního práva**

Co může být předmětem zástavního práva (zástavou) určuje občanský zákoník v ustanovení § 153 odst. 1. Stanoví, že zástavou může být věc movitá nebo nemovitá, podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona (ZoVB), obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Otázka zástavy je pro samu podstatu zástavního práva zásadní. Právě omezení vlastnického práva zástavního dlužníka k zástavě ve prospěch zástavního věřitele je podstatou zástavního práva.

### **Zástava**

Věcné zajištění pohledávky zástavním právem stoupá na významu s hodnotou zástavy, stabilitou její hodnoty a s její likviditou, tedy její vhodností k prodeji – zpeněžení. Ohledně volby zástavy je pro subjekty zástavního podstatná relace výše zajišťované pohledávky a sumou, která je dosažitelná zpeněžením zástavy v přiměřené době. Úprava zástavního práva v právním řádu je pak značně diferencovaná právě podle předmětu zástavního práva.

### **Věc movitá**

Zástavou může být movitá věc, kterou je zástavce oprávněn zcizit. Věc musí být samostatnou věcí v právním smyslu. Nelze učinit předmětem zástavy součást věci hlavní. Zástavou může být také spoluvlastnický podíl k věci. K zastavení spoluvlastnického podílu není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků. Zástavní právo k movité věci vzniká uzavřením zástavní smlouvy a odevzdáním zástavy zástavnímu věřiteli. Odevzdání věci zástavnímu věřiteli lze nahradit jejím předáním ke skladování pro zástavního věřitele nebo pro zástavního dlužníka. Musí to však být dohodnuto v zástavní smlouvě. Pokud není věc odevzdána zástavnímu věřiteli ani třetí osobě do úschovy nebo ke skladování vznikne zástavní právo k movité věci zápisem do Rejstříku zástav vedeném Notářskou komorou ČR a smlouva musí být v takovém případě uzavřena formou notářského zápisu.

Vznik zástavního práva k některým movitým věcem má zvláštní režim, který vyplývá ze speciální úpravy ve zvláštních zákonech. To se týká letadel, ke kterým vzniká zástavní právo zápisem zástavního práva do leteckého rejstříku. Uplatňuje se zde tedy intabulační princip. Žádost o zapsání pak musí podat vlastník letadla a zástavní věřitel u Úřadu pro civilní letectví. Úřad zapíše zástavní právo k letadlu do leteckého rejstříku, podle pořadí došlých

žádostí. Úřad pro civilní letectví je správním úřadem a je podřízen Ministerstvu dopravy. Uplatňuje se také princip dobré víry v zápisy v leteckém rejstříku, tedy proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis zástavního práva v leteckém rejstříku nemůže ten, jehož se zápis týká, namítat, že zápis neodpovídá skutečnosti. Převod zástavního práva k letadlu (například při postoupení zajištěné pohledávky) je účinný až zápisem v leteckém rejstříku. Zástavní věřitel musí dát souhlas s převodem vlastnického práva k zastavenému letadlu. O zástavním právu k leteckým motorům a vrtulím, náhradním dílům k letadlu, jeho letadlovým částem a zařízením platí obdobně úprava zástavního práva k letadlům. Vlastník leteckých motorů a vrtulí, náhradních dílů k letadlu, letadlových částí a zařízení, na kterých vázne zástavní právo zapsané v leteckém rejstříku, je povinen zajistit jejich oddělené skladování a označení o existenci zástavního práva k nim.<sup>13</sup>

Zvláštní právní režim se uplatní také u zástavního práva k námořním plavidlům. Úprava je zde obdobná jako v případě zástavního práva k letadlům. Zástavní právo k námořnímu plavidlu vzniká zápisem do námořního rejstříku, který provede Námořní úřad podle pořadí došlých návrhů. Státní správu a státní dozor ve věcech námořní plavby vykonává Ministerstvo dopravy. I v případě námořního plavidla, na kterém vázne zástavní právo, musí dát zástavní věřitel souhlas s převodem vlastnictví.

## **Věc nemovitá**

Nemovitosti jsou vymezeny v občanském zákoníku. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Za nemovitosti se také považují byty a nebytové prostory ve vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 2 tohoto zákona: „*Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.*“ Ohledně zástavního práva k nemovitostem má zásadní význam katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice obsahující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Správu katastru nemovitostí vykonávají katastrální úřady. V katastrálním zákoně jsou také uvedeny požadavky na identifikaci nemovitostí, které jsou podstatné i pro určitost právního úkonu (veřejnoprávního aktu), kterým se sjednává (zřizuje) zástavní právo. Zejména katastrální zákon obsahuje legální definici pojmu pozemek. Pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního

---

<sup>13</sup> Více v části VIII. práva a povinnosti za trvání zástavního práva



území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek je zaznamenán v katastru nemovitostí jako parcela. Parcela je definována jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pro účely zápisu do katastru nemovitostí musí být pozemek určen parcelním číslem a názvem katastrálního území, v němž pozemek leží. Budova je určena uvedením čísla popisného nebo evidenčního, způsobem využití, pokud není číslo popisné nebo evidenční přiděleno, určením pozemku, na kterém je postavena a uvedením části obce, je-li její název odlišný od názvu katastrálního území, ve kterém leží pozemek, na kterém je budova postavena. Byty a nebytové prostory jsou určeny označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány. Zástavní právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí vznikne zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí na základě zástavní smlouvy. Návrh na zápis může podat zástavce nebo zástavní věřitel. Nikoli však dlužník, je-li odlišný od zástavce, protože není účastníkem zástavní smlouvy. Katastrální úřad postupuje zejména podle Katastrálního zákona, Zákona o zápisech a prováděcích předpisů. Pro řízení před katastrálním úřadem se subsidiárně použije správní řád. Proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu může podat kterýkoli z účastníků řízení před katastrálním úřadem ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí žalobu dle části páté o.s.ř. K řízení o žalobě je příslušný krajský soud. Soud buď žalobu jako nedůvodnou zamítne nebo svým rozhodnutím nahradí rozhodnutí katastrálního úřadu. K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí může vzniknout soudcovské zástavní právo a exekutorské zástavní právo.<sup>14</sup>

Zástavní právo může vzniknout i k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí se neevidují stavby, které nejsou budovami, což jsou zejména stavby podzemní (např. tunely) a drobné stavby. Zástavní smlouva musí být v tomto případě uzavřena formou notářského zápisu a zástavní právo vznikne zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR. I k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí může vzniknout soudcovské zástavní právo a exekutorské zástavní právo. Na rozdíl od nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí však vznikají oprávněnému problémy

---

<sup>14</sup> Více v části VII. Vznik zástavního práva – zástavní právo soudcovské a zástavní právo exekutorské

s označením nemovitosti a osvědčením vlastnictví nemovitosti povinným listinou vydanou státním orgánem nebo notářem.<sup>15</sup>

## **Pohledávka nebo jiné majetkové právo**

Pokud je předmětem zástavního práva pohledávka zástavního dlužníka vůči jeho dlužníkovi (z pohledu zástavního věřitele poddlužníkovi) vzniká zástavní právo uzavřením písemné smlouvy mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem. Souhlas poddlužníka se nevyžaduje. Zástavní právo tedy vznikne uzavřením smlouvy mezi zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem, ale vůči poddlužníku se stane účinné až od okamžiku, kdy je o existenci zástavního práva k pohledávce vyrozuměn zástavním dlužníkem (svým věřitelem) nebo je mu vznik zástavního práva prokázán zástavním věřitelem. Ten prokáže vznik zástavního práva nejspíše tak, že poddlužníku zašle oznámení o tom, že byla uzavřena zástavní smlouva a připojí stejnopis, popř. kopii zástavní smlouvy. Účinnost zástavního práva k pohledávce vůči poddlužníku je pro jeho faktickou funkci zásadní, jelikož dokud není zástavní právo vůči poddlužníku účinné, zprostit se poddlužník své povinnosti splnit pohledávku plněním svému věřiteli (zástavnímu dlužníku). Tím zástavní věřitel přichází o zajištění své pohledávky zástavním právem k pohledávce zástavního dlužníka, neboť splněním pohledávky (zástava) zaniká a zánik zástavy je jedním z důvodů zániku zástavního práva, tudíž zaniká i zástavní právo. Pro zástavního věřitele je tedy stěžejní, aby zajistil, že poddlužníku bude o existenci zástavního práva oznámena zástavním dlužníkem nebo aby sám poddlužníkovi existenci zástavního práva oznámil. Poté se již poddlužník nemůže zprostit svého závazku vyplývajícího z předmětné pohledávky plněním zástavnímu dlužníkovi. Nemůže přivodit zánik pohledávky ani jiným úkonem, který směřuje vůči zástavnímu dlužníkovi, např. započtením své pohledávky vůči zástavnímu dlužníkovi.<sup>16</sup> U zástavního práva k pohledávce

---

<sup>15</sup> Více v části VII. Vznik zástavního práva – zástavní právo soudcovské a zástavní právo exekutorské

<sup>16</sup> „Učiní-li poddlužník vůči svému věřiteli (zástavnímu dlužníku) projev směřující ke splnění, k započtení nebo k jinému zániku závazku, je nepochybné, že takový právní úkon se nemůže týkat právní sféry zástavního věřitele, a to již z toho důvodu, že mu ani nebyl určen (nebyl jeho adresátem); nemůže proto s ním být spojen následek v podobě zániku práva zástavního věřitele na uspokojení ze zástavy (zastavené pohledávky). I kdyby tedy poddlužník splnil svůj dluh věřiteli (zástavnímu dlužníku) nebo kdyby vůči němu učinil jiný právní úkon směřující k zániku závazku ze zastavené pohledávky, nemohl se tím zprostit povinnosti uložené mu ustanovením § 151i odst.1 obč. zák. splnit (v rámci uhrazovací funkce zástavního práva) závazek zástavnímu věřiteli, neboť právo zástavního věřitele na uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy (zastavené pohledávky) nemůže být těmito právními úkony poddlužníka jakkoliv dotčeno. Z uvedených důvodů dospěl dovolací soud k závěru, že, je-li zástava pohledávka a zástavní právo je vůči poddlužníku účinné a nebyla-li zajištěná pohledávka řádně a včas uspokojena, je poddlužník povinen po splatnosti zastavené pohledávky plnit zástavnímu věřiteli, i když stanovené (sjednané) plnění již poskytl svému věřiteli (zástavnímu dlužníku) nebo i když (již dříve) vůči němu učinil jiný právní úkon směřující k zániku závazku (dluhu) odpovídajícího zastavené pohledávce.“ Citace z rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 1891/2005 ze dne 3. 5. 2006. Ustanovení

činí určité problémy rozdílná splatnost pohledávky zajištěné zástavním právem a pohledávky, která je zástavou. Pokud je pohledávka, která je zástavou, splatná později než pohledávka zajištěná zástavním právem, problémy to nečiní. Když zástavní dlužník nesplní svůj závazek vůči zástavnímu věřiteli, může zástavní věřitel realizovat zástavní právo tak, že vyčká splatnosti zastavené pohledávky a z jejího splnění poddlužníkem uspokojí svou pohledávku vůči zástavnímu dlužníku. Pokud by poddlužník zástavnímu věřiteli neplnil, může podat zástavní věřitel vůči poddlužníku žalobu. Problém ovšem nastává, pokud je zastavená pohledávka splatná dříve než pohledávka zajištěná zástavním právem. Pokud je zástavní právo vůči poddlužníkovu účinné, musí plnit zástavnímu věřiteli a to i pokud dosud nenastala splatnost zajištěné pohledávky. Pokud je předmětem plnění u zastavené pohledávky věc, vzniká zástavnímu věřiteli zástavní právo k této věci. Otázkou zůstává, jak tomu bude, pokud je zastavená pohledávka pohledávkou peněžitou. Zástavnímu věřiteli by mohlo vzniknout zástavní právo k části poskytnuté poddlužníkem.<sup>17</sup> Tento názor však popírá princip individualizace zástavy. Pokud se jedná o peněžitou částku není zástava určena individuálně. U částky zaplacené v hotovosti by to snad ještě teoreticky připadalo v úvahu (i když z praktického hlediska by to bylo nepoužitelné), ale u částky zaplacené bankovním převodem (což bude v praxi častější) je to vyloučeno. Vzhledem k úpravě finančního zajištění v obchodním zákoníku, zejména ustanovení § 323d, které v rámci finančního zajištění připouští vznik zástavního práva k peněžním prostředkům, lze uzavřít, že zástavní právo k peněžním prostředkům zaplaceným poddlužníkem zástavnímu věřiteli při plnění své peněžité pohledávky může vzniknout. Lze to považovat za výjimku z principu individualizace zástavy. Pro způsob realizace tohoto zástavního práva k peněžním prostředkům by pak připadala v úvahu analogická aplikace realizace zástavního práva k peněžním prostředkům podle obchodního zákoníku, tj. při nesplnění zajištěné pohledávky ji zástavní věřitel uspokojí ze zastavených peněžních prostředků.

Zástavní právo může vzniknout k jinému majetkovému právu. Zákon výslovně nestanoví, co je jiným majetkovým právem. Pouze občanský zákoník v ustanovení § 118 uvádí, že předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Pokud zákon uvádí jiné majetkové hodnoty jako předmět právních vztahů, pak práva k nim mohou být jinými majetkovými právy, pokud nejsou

---

§ 151i bylo mezitím zrušeno. Obsahově je v otázce řešené tímto rozhodnutím úprava v § 159 a § 167 obč. zák. co do významu shodná.

<sup>17</sup> Marta Knappová, Jiří Švestka a kol. Občanské právo hmotné 1. díl ASPI Publishing, s.r.o. Praha 2002 str. 395

pohledávkami, či jinými právy, které jsou v právním řádu pojmenovány. V současné době jsou takovými jinými majetkovými právy například práva k doménovým jménům k internetovým stránkám. I tato práva lze učinit předmětem zástavního práva. Zástavní právo vznikne uzavřením písemné zástavní smlouvy, která bude obsahovat označení zajištěné pohledávky a předmět zástavy, tj. bude dostatečně určovat majetkové právo, které je předmětem zástavního práva. Pro realizaci zástavního práva pak platí, že jej lze zpeněžit v dražbě na základě návrhu zástavního věřitele nebo navrhnout soudní prodej zástavy. Pokud by majetkovému právu odpovídala povinnost třetí osoby poskytnout plnění zástavnímu dlužníkovi, pak pro realizaci zástavního práva platí, že je povinna plnit zástavnímu věřiteli (obdobně jako u zástavního práva k pohledávce).

### **Podnik, jiná věc hromadná, soubor věcí**

Smluvní zástavní právo k podniku, věci hromadné nebo souboru věcí může vzniknout smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu a zápisem tohoto zástavního práva do Rejstříku zástav vedeného notářskou komorou ČR. Z jiných způsobů vzniku zástavního práva připadají v úvahu zástavní právo vzniklé soudním rozhodnutím o schválení dědické dohody v případě, že by podnik, jiná věc hromadná nebo soubor věcí byly předmětem dědictví a uzavřené dědické dohody a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Pro vznik zástavního práva k podniku v případě, že se jedná o podnik právnické osoby, obchodní zákoník vyžaduje, aby s uzavřením zástavní smlouvy vyslovili souhlas společníci nebo valná hromada. Podmínky pro vyslovení tohoto souhlasu jsou individuální podle druhu obchodních společností. U veřejné obchodní společnosti se musí jednat o souhlas všech společníků, pokud společenská smlouva nestanoví, že stačí souhlas většiny. U komanditní společnosti musí souhlas udělit většina komplementářů i většina komanditistů. U společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti musí být dán souhlas valné hromady a to kvalifikovanou většinou dvoutřetinové většiny hlasů (nestanoví-li společenská smlouva vyšší počet hlasů) všech společníků u společnosti s ručením omezeným a dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných akcionářů u akciové společnosti. U obou společností se vyžaduje pořízení notářského zápisu o rozhodnutí valné hromady. Pro uzavření zástavní smlouvy k podniku patřícímu družstvu je vyžadován souhlas členské schůze.

Modus vzniku zástavního práva k podniku je zdánlivě obsažen pouze v ustanovení § 158 odst. 1 občanského zákoníku. Je zřejmé, že pro vznik zástavního práva k podniku je nutný jeho zápis do Rejstříku zástav. Otázkou však zůstává, jestli tím vznikne zástavní právo i

k součástí podniku, pro které jinak (byli-li by předmětem zástavního práva samostatně) zákon vyžaduje registraci zástavního práva ve zvláštních registrech (nemovitosti, zaknihované cenné papíry, předměty průmyslového vlastnictví, některé dopravní prostředky atd.). K výkladu, že pro vznik zástavního práva k jednotlivým věcem náležejícím k podniku není nutný zápis zástavního práva do zvláštního registru, se kloní P. Baudyš.<sup>18</sup> Naopak názor, že zástavní právo k jednotlivým věcem vzniká až zápisem do zvláštního registru, zastává T. Dvořák.<sup>19</sup> Přikláním se k druhému názoru, že zástavní právo k jednotlivým věcem vzniká až zápisem do zvláštního registru. Ustanovení § 158 odst. 1 ObčZ stanoví v relevantní části: „...zástavní právo k věci hromadné, zástavní právo k souboru věcí... ...vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR...“

Ustanovení § 5 odst. 2 obchodního zákoníku stanoví: "Podnik je věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. *Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku*". Pozitivní vymezení podniku je velmi neurčité. Avšak ohledně jednotlivých věcí náležejících k podniku obchodní zákoník jednoznačně stanoví, že se na tyto věci vztahují ustanovení zvláštních právních předpisů stejně, jako kdyby tyto věci součástí podniku nebyly. Ustanovení § 5 odst. 2 obchodního zákoníku je k ustanovení § 158 odst. 1 občanského zákoníku ve vztahu speciálního k obecnému. Lze tedy uzavřít, že pokud určitá věc patří k podniku a zároveň se na vznik zástavního práva k ní vztahují ustanovení zvláštních předpisů, která jej podmiňují zápisem do zvláštního registru, vznikne zástavní právo až splněním obou podmínek, tj. zápisem do Rejstříku zástav a zápisem do zvláštního registru (myšleny podmínky modu vzniku zástavního práva, další podmínkou samozřejmě je platné uzavření zástavní smlouvy k podniku). Pro tento výklad svědčí zachování funkce publicity veřejných registrů a ve svém důsledku principu právní jistoty.

Výše uvedené už ale lze těžko dovodit pro zástavní právo k jiné věci hromadné nebo souboru věcí. Pro tyto případy není použitelné ustanovení § 5 odst. 2 obchodního zákoníku. V těchto případech tedy vznikne i zástavní právo k jednotlivým věcem patřící k věci hromadné nebo souboru věcí zápisem do Rejstříku zástav. Zde je ustanovení § 158 odst. 1 naplněním výjimky „nestanoví-li zákon jinak“ uvedené v ustanoveních o vzniku zástavního práva k jednotlivým věcem, u nichž se vyžaduje pro vznik zástavního práva k nim jeho zápis

---

<sup>18</sup> Baudyš, P., Zástavní právo k podniku, Právní rozhledy 6/2003, str. 292 a násl.

<sup>19</sup> Dvořák, T., Dispozice s podnikem, Právní rozhledy 3/2003, str. 119 a násl.

do speciálního registru. Tento právní stav je velmi nešťastný. Byť zástavní právo k jiné věci hromadné a k souboru věcí nebude v praxi patřit k nejčtenějším případům vzniku zástavního práva, volá tato právní úprava po změně.<sup>20</sup>

Značný problém činí variabilita podniku jako věci hromadné. K podniku náležející věci jsou v rámci provozu podniku zcizovány a jiné věci zase nabývány. Nabývání věci takové problém nepůsobí. Zástavní právo vznikne k těmto věcem v okamžiku nabytí vlastnického práva zástavního dlužníka k nim (v okamžiku, kdy se stanou součástí podniku). To má oporu zejména v ustanovení § 153 odst. 2 občanského zákoníku: „*Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy.*“ Nově nabyté věci, které se staly součástí podniku lze považovat za přírůstky zástavy. To neplatí pro věci, u nichž je vznik zástavního práva vázán na zápis do speciálního registru. K těm vznikne zástavní právo až zápisem do registru s tím, že návrh na zápis může podat oprávněná osoba (zástavní věřitel, zástavní dlužník nebo oba podle konkrétní právní úpravy) s odkazem na skutečnost (a jejím současným prokázáním), že předmětná věc se stala součástí podniku.

U zcizování věcí narážíme hned na několik zásadních úskalí. Největším problémem je naprosto nedostatečné legislativní úprava. Je zřejmé, že je žádoucí, aby zástavní právo zanikalo k věcem, které se zcizují při provozu podniku, aby podnik mohl vyvíjet svou činnost a nabyvatelé nabývali tyto věci nezatížené zástavním právem. Na druhou stranu je nepřijatelné, aby zástavní právo zaniklo k jakékoli zcizené věci, která byla součástí podniku. Takovýmto způsobem by mohl zástavní dlužník zástavu zcela znehodnotit, či dokonce přivodit její zánik, pokud by zcizil postupně všechny součásti podniku. Jediné použitelné ustanovení je opět ustanovení § 153 odst. 2 občanského zákoníku citované v předchozím odstavci. Z toho lze s velkými obtížemi dovodit, že k zcizeným věcem, které byly součástí podniku, (odděleným plodům zástavy) zástavní právo zaniká. Není již však žádná právní úprava, z které by bylo patrné právo zástavního dlužníka „oddělit plody zástavy“ – tedy zcizit některé věci náležející k podniku. Oproti tomu by šlo dovodit, že zástavní dlužník nesmí zcizovat věci mimo běžný provoz podniku, čímž by snižoval hodnotu zástavy. Takový právní úkon by bylo možné považovat za neplatný pro rozpor s ustanovení § 163 odst. 1 občanského zákoníku. A to bez ohledu na úpravu obsaženou v odst. 2, která se týká zejména případů, kdy zástava ztratí na ceně nikoli v důsledku jednání zástavního dlužníka, ale z důvodu působení jiných příčin, na chování zástavního dlužníka nezávislých. Toto oprávnění zástavní věřitel má

---

<sup>20</sup> Více v části XII. Závěr a návrh změn úpravy zástavního práva

i pokud zástava ztratí na ceně v důsledku jednání zástavního dlužníka, avšak přiznání tohoto práva věřiteli nijak nezhojuje neplatnost právního úkonu, kterým by byla snížena hodnota zástavy. Argumentem a contrario dovozují, že věci, při jejichž zcizování nedochází ke snižování hodnoty podniku (v rámci běžné obchodní činnosti, avšak lze sem podřadit například i prodej starších investičních celků, pokud to bude kompenzováno nabytím nových a nebude tedy docházet ke snížení hodnoty podniku) je zástavní dlužník oprávněn zcizit a dochází u nich zcizením k zániku zástavního práva z důvodu oddělení od zástavy. Tento výklad ovšem stojí na velmi křehkých základech, které jsou dány téměř nulovou právní úpravou.<sup>21</sup>

Pořadí zástavního práva k podniku se řídí dnem jeho vzniku, tedy zápisem zástavního práva do Rejstříku zástav. S ohledem na shora přijatou tezi ohledně vzniku zástavního práva k věcem, k nimž vzniká zástavní právo zápisem do speciálního registru, bude nutno rozdílně nahlížet i na pořadí zástavního práva k těmto věcem, byť jsou součástí podniku. Pořadí zástavního práva k těmto věcem se bude řídit dnem vzniku zástavního práva, kterým bude den zápisu do speciálního registru. Zástavní právo k těmto věcem, tedy může mít rozdílný den vzniku a tedy i rozdílné pořadí než zástavní právo k ostatním věcem tvořícím podnik.

---

<sup>21</sup> „Jediným ustanovením, které by na tento složitý okruh otázek bylo snad možno aplikovat, je opět § 153 odst. 2 ObčZ se svým předpisem, že "zástavní právo se vztahuje i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy." Přestože výraz "plod" zní v obecné češtině poněkud selsky, bylo by snad možno uvažovat o tom, že "plody" zastaveného výrobního podniku jsou hotové výrobky podniku.<sup>55</sup> Oddělením od podniku (tedy patrně převodem vlastnického práva na kupujícího zákazníka) by tyto "plody" přestaly mít status "neoddělených plodů zástavy" a zástavní právo by se na ně přestalo vztahovat. Ustanovení § 153 odst. 2 ObčZ by tedy bylo třeba, pokud jde o hotové výrobky (t.j. "plody"), považovat za *lex specialis* vůči předpisu § 164 odst. 1 ObčZ. Podle tohoto předpisu by vůči nabyvatelům všeho ostatního majetku patřícího původně k zastavenému podniku působilo zástavní právo, pokud by se jej zástavní věřitel nevzdal jednostranně (§ 170 odst. 1 písm. c) ObčZ), případně písemnou smlouvou s dlužníkem (§ 170 odst. 1 písm. f) ObčZ).

Velký otazník visí v kontextu zástavy podniku nad významem ustanovení § 163 odst. 1 ObčZ, které stanoví, že "zástavní dlužník je povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele." Toto pravidlo je možno vykládat restriktivně jako *à contrario* formulované povolení, aby dlužník zástavu užíval způsobem, který nepůsobí zástavnímu věřiteli újmu. Tomuto výkladu by se blížilo přesněji a komerčně smysluplněji formulované pravidlo § 151i odst. 1 slovenského občanského zákoníku, podle kterého "záložca môže záloh používať zvyčajným spôsobom; je však povinný zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota zálohu zmenšuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak." Anebo je toto pravidlo možno vykládat extenzivně v tom smyslu, že mj. zakazuje zástavnímu dlužníku zcizovat neoddělené plody podniku jinak, než za nejvyšší možnou cenu a za nejlepších dalších dosažitelných podmínek prodeje, měřeno patrně obvyklou tržní cenou a dalšími obvyklými tržními podmínkami prodeje příslušného výrobku. Takový výklad by byl samozřejmě mimořádně příznivý pro zástavního věřitele (šlo by o podstatně přísnější test než u slovenského, či v části 2.4 výše navrhovaného testu běžného obchodního styku), vystavoval by však třetí strany, kontrahující se zástavním dlužníkem, velmi vysoké míře právního rizika. To platí především s ohledem na tradičně necitlivý přístup českých soudů k aplikaci předpisu § 39 ObčZ o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem (viz Eliáš cit. v pozn. 25 výše).“ Citace ze „Zástavní právo k podniku z pohledu teorie a praxe dluhového financování.“ Mgr. Tomáš Richter, LL.M., Ph.D., Frankfurt nad Mohanem, 2003

## **Obchodní podíl, cenný papír, předmět průmyslového vlastnictví**

Zástavní právo k obchodnímu podílu vznikne na základě písemné zástavní smlouvy s ověřenými podpisy účastníků. K vzniku zástavního práva k obchodnímu podílu je nutný zápis tohoto práva do obchodního rejstříku. Lze-li obchodní podíl převádět pouze se souhlasem valné hromady, vyžaduje se souhlas valné hromady i k zastavení obchodního podílu. Obchodní podíl, který je předmětem zástavního práva nelze po dobu trvání zástavního práva znovu zastavit. Z jiných možností vzniku zástavního práva lze uvažovat o zástavním právu vzniklému soudním rozhodnutím o schválení dědické dohody v případě, že by obchodní podíl byl předmětem dědictví a uzavřené dědické dohody a zástavním právu z rozhodnutí správního orgánu. Zástavní právo k obchodnímu podílu může zástavní věřitel realizovat tak, že obchodní podíl svým jménem na náklady dlužníka prodá ve veřejné soutěži a to i bez souhlasu valné hromady. Obchodní podíl může být také na návrh zástavního věřitele prodán ve veřejné dražbě. Po splatnosti zajištěné pohledávky náleží plnění, na která vznikne zástavnímu dlužníkovi nárok z účasti na společnosti, zástavnímu věřiteli a to do výše zajištěné pohledávky a jejího příslušenství. Tato plnění se započítají na zajištěnou pohledávku. Pokud se nepodaří obchodní podíl zástavnímu věřiteli prodat nebo zpeněžit ve veřejné dražbě, může od okamžiku neúspěšného pokusu o prodej vykonávat práva ve společnosti. Také se může dohodnout se zástavním dlužníkem, že přijme jeho podíl na úhradu dluhu. K převodu podílu na úhradu dluhu se nevyžaduje souhlas valné hromady. Toto ujednání vykazuje prvky jinak obecně zakázané propadné zástavy, avšak jde o jednání právem výslovně dovolené a právní úkon je tedy platný. Negativní důsledky sjednání propadné zástavy jsou zde eliminovány zákonným požadavkem, že cena obchodního podílu musí být stanovena na základě posudku znalce, který musí být jmenován soudem.

Zástavní právo k cennému papíru vzniká na základě písemné smlouvy. Smluvní zástavní právo nemůže vzniknout k cenným papírům, které jsou již zastaveny. Zástavní právo k listinnému cennému papíru vzniká předáním cenného papíru zástavnímu věřiteli. Zástavní právo k listinnému cennému papíru může také vzniknout předáním cenného papíru třetí osobě do úschovy nebo do úschovy a správy, pokud je současně předán originál nebo úředně ověřená kopie zástavní smlouvy. Ke vzniku zástavního práva k listinnému cennému papíru, který je převoditelný rubopisem je třeba, aby vlastník napsal na tento cenný papír zástavní rubopis, což je písemné prohlášení vlastníka na cenném papíru obsahující doložku „k zastavení“ nebo slova stejného významu a označení zástavního věřitele. Zástavní právo k zaknihovanému cennému papíru vzniká zápisem na účet vlastníka v evidenci investičních



nástrojů. K příkazu na zápis je nutné připojit prvopis nebo úředně ověřenou kopii zástavní smlouvy. Je-li zastavený cenný papír vyměněn emitentem za jiný cenný papír, vzniká zástavní právo ve stejném rozsahu k cennému papíru, za nějž je cenný papír vyměněn. Je-li podmínkou vzniku zástavního práva také zástavní rubopis, podepíše zástavní rubopis na vyměněném cenném papíru za vlastníka emitent. Zástavní věřitel není oprávněn vykonávat práva spojená s cenným papírem, nedohodli-li se účastníci v zástavní smlouvě jinak. Pokud vznikne právo na plnění ze zastaveného cenného papíru je emitent povinen plnit zástavnímu věřiteli. Ten pak plnění započte na svou pohledávku. Pokud by předmětem plnění byla věc, lze analogickou aplikací ustanovení § 167 odst. 2 občanského zákoníku dovodit, že by zástavnímu věřiteli vzniklo zástavní právo k této věci. S ohledem na výslovný odkaz v ustanovení § 39 odst. 1 zákona o cenných papírech lze úpravu obsaženou v občanském zákoníku subsidiárně použít a to dle mého názoru i analogicky, když plnění z pohledávky lze v tomto případě pro účely zástavního práva ztotožnit s plněním z práva inkorporovaného do cenného papíru. Realizaci zástavního práva k cennému papíru provede zástavní věřitel buď uplatněním práva na plnění z cenného papíru, odpovídá-li to povaze cenného papíru nebo prodejem. Cenný papír prodává buď obchodník s cennými papíry na regulovaném trhu, jedná-li se o kótovaný cenný papír nebo prodej realizuje zástavní věřitel prostřednictvím institutu veřejné dražby, jedná-li se o cenný papír neregistrovaný. O zamýšleném prodeji je povinen zástavní věřitel předem informovat zástavce.

Z předmětů průmyslového vlastnictví jsou možným předmětem zástavního práva ochranná známka a průmyslový vzor. Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy. K ochranné známce i k průmyslovému vzoru vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku ochranných známek vedeném Úřadem průmyslového vlastnictví.

### ***Vespolné zástavní právo***

Pohledávka může být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách. V tomto případě pak hovoříme o vespolném zástavním právu. Zástavy nemusí být stejného druhu. Může se jednat o jakoukoliv libovolnou kombinaci možných předmětů zástavního práva. Každá ze zástav je zatížena zástavním právem k celé výši pohledávky včetně příslušenství, nedochází k dělení zajištění pohledávky mezi jednotlivé zástavy. Vespolné zástavní právo může vzniknout na více zástavách již při svém vzniku (např. při uzavření zástavní smlouvy) nebo může vzniknout ze zástavního práva, které původně vázlo pouze na jedné zástavě, v průběhu existence zástavního práva, a to rozdělením zástavy na více

samostatných zástav. Pak v souladu s principem nedělitelnosti (viz. část IV. Principy zástavního práva) nadále bude váznout na všech nově vzniklých zástavách. Vespolečné zástavní právo může vzniknout všemi způsoby vzniku zástavního práva (viz. část VII. Vznik zástavního práva). Při realizaci vespolečného zástavního práva má zástavní věřitel možnost zvolit, zda bude svou pohledávku uspokojovat zpeněžením jedné ze zástav nebo zda bude navrhopvat zpeněžení více nebo všech zástav. Pokud dochází ke zpeněžování zástav postupně, sniží se pohledávka zástavního věřitele o výtěžek zpeněžené zástavy. Zpeněžením zástavy dochází k zániku zástavního práva k této zástavě a na ostatních zástavách vázne zástavní právo pro zbylou část pohledávky. Pokud dojde k uspokojení pohledávky, aniž by byly zpeněženy všechny zástavy, zástavní právo k ostatním (nezpeněženým) zástavám zanikne v důsledku zániku zajištěné pohledávky (akcesorický zánik zástavního práva). Ohledně realizace vespolečného zástavního práva má občanské soudní řád speciální ustanovení týkající se rozdělení výtěžku zpeněžení více nemovitostí, na kterých vázlo vespolečné zástavní právo. Pokud dojde k prodeji všech zástav, na kterých vázlo vespolečné zástavní právo, rozdělí se výtěžek ze zpeněžení jednotlivých zástav poměrně podle částek, které zbývají z jednotlivých výtěžků po úhradě předchozích nároků. Věřitel má právo žádat uspokojení v jiném poměru. Pokud by tím došlo k tomu, že některý z jiných věřitelů by dostal ze zpeněžení některé ze zástav méně, bude až do výše schodku kompenzován z ostatních rozdělovaných podstat. Pokud dojde k prodeji jen některých zástav, na kterých vázlo vespolečné zástavní právo, rozdělí se výtěžek opět poměrně, když za základ se bere hodnota všech zpeněžených zástav zjištěná dle zákona o oceňování majetku. Pokud by některý z věřitelů s pozdějším pořadím byl zkrácen tím, že věřitel pohledávky zajištěné vespolečným zástavním právem dostal více, než kolik by na něj připadlo z prodeje jednotlivé zástavy, zajistí se taková částka na jeho návrh zástavním právem na neprodaných nemovitostech s pořadím, které přísluší uspokojenému věřiteli. Toto ustanovení také zavádí zcela speciální možnost vzniku zástavního práva. I když se jedná o ustanovení o prodeji nemovitostí, lze princip rozdělení výtěžku zpeněžení aplikovat i na jiné druhy zástav v případě jejich hromadného zpeněžení. Ne tak již možnost zřídit zástavní právo soudním rozhodnutím, to může vzniknout jedině k nemovitostem dle zákonného ustanovení při rozdělení výtěžků z dražby nemovitostí.

### ***Příslušenství, přírůstky a plody zástavy***

Ustanovení o příslušenství, přírůstcích a plodech zástavy obsahuje občanský zákoník v § 153 odst. 2 a § 162 odst. 2. Uvádí, že zástavní právo se vztahuje na příslušenství, přírůstky a plody zástavy. Není potřeba, aby byla tato skutečnost uvedena ve smlouvě, či jiném titulu, na

základě kterého vzniká zástavní právo (usnesení soudu, rozhodnutí správního orgánu atd). Zástavní právo se vztahuje na příslušenství, přírůstky a plody zástavy ze zákona. Pokud nebude příslušenství zástavy v zástavní smlouvě vymezeno nebo bude vymezeno neurčitě či nesrozumitelně nemá to vliv na skutečnost, že zástavní právo se i přesto bude vztahovat na příslušenství zástavy.<sup>22</sup> Druhé ustanovení obsahuje úpravu užívání zástavy a přisvojování jejích přírůstků a plodů za trvání zástavního práva. K tomu je oprávněn zástavní věřitel pouze, pokud se tak dohodl se zástavcem v zástavní smlouvě.

Odpověď na otázku, co je příslušenstvím zástavy je rozdílná podle druhu zástavy. Příslušenství věci je obecně definováno v ustanovení § 121 občanského zákoníku jako věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Dále zákon uvádí, že příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. Lze tedy vycházet jak z konkrétních ustanovení o příslušenství k bytu, pohledávce či ustanovení zvláštních zákonů, které definují příslušenství podle druhu zástavy, tak z obecného vymezení dle § 121 odst. 1 občanského zákoníku.

Přírůstky zástavy se také stávají předmětem zástavního práva (např. přístavbou nemovitosti). Naproti tomu k přírůstkům zástavy nemůže dojít sloučením pozemků, jelikož pokud na jednom pozemku vázne zástavní právo a na druhém nikoli, není sloučení těchto pozemků možné. To zakazuje vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 26/2007 Sb. (katastrální vyhláška) stanoví v § 4 odst. 7, že není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související.

Zástavní právo se vztahuje na plody zástavy do doby jejich oddělení. Jsou-li tedy plody od zástavy odděleny, dochází k zániku zástavního práva k nim. Otázkou, na kterou nedává zákonná úprava jednoznačnou odpověď je, zda vlastník zástavy je oprávněn od ní plody oddělovat. A to zejména s ohledem na ustanovení § 163 odst. 1 občanského zákoníku, když podle tohoto ustanovení je povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele. Z toho je možné učinit závěr, že pokud hodnota zástavy i po oddělení

---

<sup>22</sup> „Určení příslušenství zastavované věci nepředstavuje podstatnou náležitost smlouvy o zřízení zástavního práva (zástavní smlouvy). Vzniklo-li zástavní právo k věci, vztahuje se vždy také na její příslušenství; to platí i tehdy, kdyby ve smlouvě o zřízení zástavního práva (zástavní smlouvě) provedené označení příslušenství zastavované věci bylo neurčité nebo nesrozumitelné.“ Citace z rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 2098/2005

plodů postačuje k zajištění pohledávky zástavního věřitele, neporuší vlastník zástavy povinnost zdržet se jednání, které by bylo na újmu zástavnímu věřiteli. Pokud by však zástava na úhradu pohledávky zcela nepostačovala, kloním se k závěru, že není oprávněn plody od zástavy oddělovat, neboť by porušil výše uvedené ustanovení.<sup>23</sup> Tuto problematiku se pokusil řešit návrh nového občanského zákoníku v § 1128, který stanoví, že při převodu vlastnického práva k zastavené věci nemá zástavní právo vůči nabyvateli účinky, převedl-li zástavce zástavu v rámci běžného obchodního styku při svém podnikání. Byl zvolen způsob vyloučení obecného pravidla, že zástavní právo působí vůči každému dalšímu vlastníku zástavy.

---

<sup>23</sup> Více k problematice plodů zástavy u zástavního práva k podniku v této části v kapitole zástavního práva k podniku, jiné věci hromadné a souboru věcí

## **ČÁST VII. Vznik zástavního práva**

Podmínkou vzniku zástavního práva je kromě existující zajišťované pohledávky a způsobilého předmětu zástavního práva (zástavy) relevantní právní skutečnost, se kterou zákon vznik zástavního práva spojuje. Právní skutečnosti relevantní pro vznik zástavního práva jsou jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní. Nejtypičtější právní skutečností pro vznik zástavního práva je smlouva. Ohledně vzniku smluvního zástavního práva lze spatřovat rozdílné podmínky pro platný vznik zástavního práva zejména s ohledem na skutečnost, co učinily subjekty zástavního práva předmětem zástavy. Právní skutečností podstatnou pro vznik zástavního práva může být rozhodnutí soudu o schválení dědické dohody. Dalšími možnostmi vzniku zástavního práva jsou veřejnoprávní rozhodnutí při různých druzích výkonu rozhodnutí (zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu). Posledním důvodem vzniku zástavního je jeho vznik ze zákona, *ex lege*. Tento způsob vzniku zástavního práva nevyžaduje žádný právní úkon subjektů zástavního práva ani vydání veřejnoprávního rozhodnutí. Zástavní právo vznikne ze zákona splněním podmínek, které zákon pro jeho vznik vyžaduje.

### ***Smluvní zástavní právo***

Podstatou vzniku zástavního práva je zde smlouva. Smlouva je dohodou účastníků, kterou dobrovolně zřizují zástavní právo k majetku jednoho z nich (zástavce) ve prospěch druhého účastníka (zástavního věřitele) k zajištění pohledávky, kterou má zástavní věřitel za zástavcem nebo třetí osobou nebo která v budoucnu teprve vznikne nebo je její vznik vázán na splnění podmínky. Podstatou smlouvy je omezení vlastnického práva zástavce k zástavě ve prospěch zástavního věřitele. Zástavní právo může k zástavě zřídit i osoba, která není jejím vlastníkem a to ve dvou zákonem předvídaných situacích. To lze v případě, že vlastník zástavy nebo osoba, která má k zástavě jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem, dá souhlas se zřízením zástavního práva k zástavě. V druhém případě lze zástavní právo zřídit i bez souhlasu vlastníka nebo osoby, která má k zástavě jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem, avšak pouze za splnění následujících podmínek. Bude zřizována zástava k movité věci, movitá věc bude odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit.

Smlouva musí mít písemnou formu pod sankcí neplatnosti (§ 40 odst. 1 obč. zák.). Pro zástavní smlouvu, kterou jsou zastavovány nemovité věci, které se neevidují v katastru

nemovitostí, věci hromadné, soubory věcí nebo movité věci, k nimž má zástavní právo vzniknout, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, je nutné smlouvu uzavřít ve formě notářského zápisu.

Náležitostí smlouvy jsou zejména označení zástavy a pohledávky, kterou zástava zajišťuje. Zástavu je nutné označit v souladu s principem individualizace zástavy, aby byla objektivně určitelná věc, která zástavou je, a nebyla zaměnitelná. Konkrétní požadavky na označení zástavy jsou rozdílné podle toho, co zástavou je. U nemovité věci je nutno splnit požadavky předpisů o katastru nemovitostí a zápisech do katastru nemovitostí (zákon č. 344/1992 Sb. Katastrální zákon a zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem včetně prováděcích předpisů), tj. zejména uvedení druhu nemovitosti (budova, pozemek), u budovy číslo popisné nebo evidenční (není-li přiděleno – druh využití budovy) uvedení parcelního čísla pozemku a názvu katastrálního území, na kterém je postavena a část obce, pokud je odlišná od názvu katastrálního území. U rozestavěné budovy uvedení, že jde o rozestavěnou budovu a uvedení parcelního čísla pozemku a názvu katastrálního území, na kterém je postavena. U pozemku vyžaduje katastrální zákon uvedení parcelního čísla a názvu katastrálního území, ve kterém se nachází. U movité věci bude nutné, aby označení obsahovalo popis druhu věci (o jakou věc se jedná) a její specifikaci (smyslově vnímatelné prvky (barva, tvar atd.) a individuální znak – výrobce, typ, výrobní číslo).

Označení pohledávky, která je zajišťována zástavním právem, je třeba provést identifikací dlužníka, který může být odlišný od zástavce a uvést její právní důvod. Pokud se jedná o pohledávku peněžitou, též její výši. Pohledávka, která má v budoucnu vzniknout nebo jejíž vznik je vázán na splnění podmínky, musí být identifikována navíc specifikací svého vzniku v budoucnu nebo specifikací podmínky, která může její vznik přivodit. U pohledávek určitého druhu, které budou zástavnímu věřiteli vůči zástavnímu dlužníku vznikat v určité době, je situace podstatně složitější. U všech předchozích případů se vždy jednalo o zajištění pohledávky, která byla individuálně určená, a to i v případech pohledávek, které byly dosud nevzniklé nebo podmíněné. Vždy zástavní smlouva odkazuje na konkrétní pohledávku, která již existuje nebo na konkrétní pohledávku, která vznikne. V případě zajištění pohledávek určitého druhu, které budou vznikat po určitou dobu, tomu tak není. Při uzavření zástavní smlouvy není jisté, ani kolik pohledávek bude zajištěno, ani jaké pohledávky to budou. Pouze je známo, že to budou pohledávky určitého druhu (např. z určitého obchodního styku mezi účastníky) a že budou vznikat v určité době. Zde je tedy nutné pro zachování požadavku

určitosti právního úkonu přesně specifikovat druh těchto pohledávek a dobu, ve které budou tyto pohledávky vznikat. Dobu je potřeba specifikovat jako dobu určitou, to znamená ohraničený časový úsek, tj. dobu určenou počátkem i koncem.<sup>24</sup>

Kromě smlouvy pak zákon k vzniku zástavního práva zpravidla požaduje ještě přistoupení dalších skutečností a to v závislosti na druhu zástavy. Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. Zákon stanoví jinak v případě jiných právních důvodů vzniku zástavního práva k nemovitostem než je smluvní zástavní právo (způsoby vzniku uvedené v následujících kapitolách této části).

Zástavní právo k movité věci vznikne odevzdáním věci zástavnímu věřiteli. To může být nahrazeno odevzdáním třetí osobě do úschovy nebo ke skladování pro zástavního věřitele nebo zástavního dlužníka za předpokladu, že je to dohodnuto v zástavní smlouvě. Pokud má k movité věci vzniknout zástavní právo, aniž by byla odevzdána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, vznikne zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR. To neplatí, pokud zástavní právo bylo zřízeno rozhodnutím soudu (kapitola 2. této části) nebo rozhodnutím správního úřadu (kapitola 5. této části), což jsou však jiné způsoby vzniku zástavního práva než na základě smlouvy.

Zástavní právo k pohledávce vzniká uzavřením smlouvy, pokud v ní není ujednáno něco jiného. Zákon tedy umožňuje účastníkům vyhradit vznik zástavního práva k jinému okamžiku, než je uzavření smlouvy. Vznik může být dle dohody vázán i na plnění dalších

---

<sup>24</sup> „Z uvedeného lze odvodit, že slovní spojení obsažené v § 155 odst. 4 obč. zák. (pohledávky určitého druhu, které zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi budou vznikat v „určité době“) zjevně vystihuje záměr zákonodárce vymezit zajišťované pohledávky, které mají vznikat v budoucnu nejen jejich druhovým určením, nýbrž i konkrétním určením časového úseku (počátkem i koncem vymezeného), ve kterém tyto pohledávky budou vznikat. To ostatně plyne přímo z jazykového výkladu zkoumané normy, neboť spojení „určitá doba“ charakterizuje právě dobu vymezenou počátkem i koncem. Srov. oproti tomu spojení „doba neurčitá“, jehož se v zákonech užívá k určení doby, jejíž konec stanoven není. V tomto směru lze též odkázat na závěry, jež Nejvyšší soud k výkladu pojmů „doba určitá“ a „doba neurčitá“ přičinil v rozsudcích uveřejněných pod čísly 19/2004 a 17/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Jak přitom Nejvyšší soud vysvětlil ve druhém z označených rozhodnutí (jež je rozhodnutím velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu), vymezení doby jako „určité“ nepřekáží, není-li její konec stanoven uplynutím určitého časového období (např. měsíců), popřípadě uvedením konkrétního dne, k němuž běh této doby skončí, nýbrž tak, že trvání této doby je vázáno na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy příslušné období skončí. V době sjednání příslušné dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že daná skutečnost nastane. Jinak řečeno, požadavek vymezení „určité doby“, ve které mají v budoucnu vznikat zajišťované pohledávky, lze typově naplnit např. tím, že se tak bude dít po dobu trvání rámcové dohody upravující vzájemné obchodní vztahy účastníků, z nichž vznikají pohledávky určitého druhu. Není-li ovšem konec doby, ve které mohou v budoucnu vznikat zajišťované pohledávky, stanoven ani tímto způsobem, je zástavní smlouva vskutku neplatná, jelikož postrádá zákonem předepsané ujednání o „určité době“ (§ 39 obč. zák.).“ Citace z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Odo 423/2006 ze dne 28. 5. 2008.

podmínek. Jelikož při realizaci zástavního práva je nutná součinnost třetí osoby – poddlužníka (dlužníka zastavené pohledávky), je řešena navíc účinnost zástavního práva vůči poddlužníkovi. Vůči němu se stává zástavní právo účinné, jestliže je mu jeho existence oznámena zástavním dlužníkem nebo prokázána zástavním věřitelem. Poté, co se stane zástavní právo vůči poddlužníkovi účinné, je povinen splnit svůj dluh po splatnosti zastavené pohledávky zástavnímu věřiteli. Plněním vůči svému věřiteli (zástavnímu dlužníkovi) se nezproští povinnosti plnit zástavnímu věřiteli. Této povinnosti se po účinnosti zástavního práva vůči němu nemůže zprostit ani jiným úkonem směřujícím vůči zástavnímu dlužníkovi, který by jinak způsobil zánik zastavené pohledávky, zejména úkonem započtení.<sup>25</sup>

Zástavní právo k cennému papíru vzniká na základě smlouvy předáním cenného papíru zástavnímu věřiteli. Pokud se jedná o listinný cenný papír převoditelný rubopisem, vzniká zástavní právo napsáním zástavního rubopisu. Ten musí obsahovat doložku „k zastavení“ nebo slova stejného významu a označení zástavního věřitele. Zástavní právo k listinnému cennému papíru může vzniknout i jeho předáním do úschovy nebo do úschovy a správy. Současně musí být předán i prvopis nebo úředně ověřená kopie zástavní smlouvy. K listinnému cennému papíru, který již byl předán do úschovy nebo do úschovy a správy vzniká zástavní právo oznámením o zřízení tohoto zástavního práva schovateli nebo opatrovateli. Oznámení může učinit zástavní věřitel, zástavce nebo dlužník. K oznámení je nutné připojit prvopis nebo úředně ověřenou kopii zástavní smlouvy. K zaknihovanému cennému papíru vzniká zástavní právo zápisem na účet vlastníka v evidenci investičních nástrojů. Příkaz k zápisu může dát zástavní věřitel, zástavce nebo dlužník. K příkazu je opět nutné připojit prvopis nebo úředně ověřenou kopii zástavní smlouvy.

### ***Rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví***

Zástavní právo může vzniknout rozhodnutím soudu, kterým schválí dohodu dědiců, ve které se dohodli na zřízení tohoto zástavního práva. Toto řešení je užíváno v případě, kdy se vlastníkem majetku stane některý z dědiců a ostatní mají nárok na vyplacení podle svých podílů. Tyto jejich pohledávky se pak zajišťují zástavním právem. Zástavou může být vše, co připouští úprava zástavního práva v občanském zákoníku (viz. část V. Předmět zástavního práva). Zástavní právo pak vznikne právní mocí soudního rozhodnutí, kterým dohodu schválí (§ 160 odst. 1 občanského zákoníku).

---

<sup>25</sup> Tento názor vyslovil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 21 Cdo 1891/2005 ze dne 3. 5. 2006 (uvedeno v části V. Předmět zástavního práva)



## **Zástavní právo soudcovské**

Zástavní právo může vzniknout také jako důsledek výkonu rozhodnutí. Věřitel, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným rozhodnutím, může podat návrh na výkon rozhodnutí. Jedním ze způsobu výkonu rozhodnutí je zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitostech. Úprava tohoto způsobu výkonu rozhodnutí je obsažena v hlavě šesté občanského soudního řádu (§ 338b – 338e o.s.ř.). Zástavní právo může tímto způsobem vzniknout pouze k nemovitosti. Zákon však již nepožaduje, aby se jednalo o nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí. Věřitel (ve výkonu rozhodnutí oprávněný) však musí přesně označit nemovitost a listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo notářem doložit, že nemovitost je ve vlastnictví dlužníka (povinného). U nemovitostí, které jsou evidovány v katastru nemovitostí to nečiní problémy, avšak u nemovitostí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, to může věřiteli v praxi způsobovat nemalé problémy. Existence těchto nemovitostí, jejich přesné označení a vlastnictví dlužníka by musel věřitel prokazovat např. listinami vydanými stavebním úřadem v případě rozestavěných budov nezapsaných do katastru nemovitostí atd. Vznikají navíc problémy, jak věřitel tyto listiny získá. V zákoně zcela chybí možnost věřitele vyžadovat o příslušných orgánů součinnost v tomto směru, když na druhé straně zákon věřiteli ukládá povinnost doložit označení nemovitosti a vlastnictví dlužníka listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo notářem.

Pořadí zástavního práva se řídí dnem podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí u soudu. Rozhodující je stav v době zahájení řízení, tedy v době podání návrhu. Věřitel musí prokázat vlastnictví dlužníka právě v době zahájení řízení. Případná pozdější změna vlastnictví již nemá na vznik zástavního práva vliv. V této souvislosti je podstatná povinnost soudu vyrozumět o skutečnosti, že byl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, příslušný katastrální úřad. V zákoně absentuje určení lhůty, kterou na tento úkon soud má. Z toho lze sice dovodit, že by tento úkon měl učinit bez zbytečného odkladu, ale v praxi to tak často nebývá. Tento úkon soudu je naprosto nezbytný z důvodu ochrany třetích osob, aby každý mohl v katastru nemovitostí zjistit, že je vedeno soudní řízení, na základě kterého může vzniknout k nemovitosti zástavní právo, a to ke dni podání návrhu. Pokud soud tento úkon neučiní nebo jej učiní s časovým odstupem, může dojít k poškození případného nabyvatele nemovitosti, či jiného zástavního věřitele, kteří jsou s ohledem na zápis v katastru nemovitostí přesvědčeni, že na nemovitosti zástavní právo nevázne. Zástavní právo nelze tímto způsobem zřídit k bytům, nebytovým prostorům a

domům s byty ve vlastnictví bytových družstev, pokud k nim existuje výlučné právo na nabytím do vlastnictví osob podle § 23 a 24 zákona o vlastnictví bytů.

Právní mocí rozhodnutí soudu o zřízení soudcovského zástavního práva, vzniká zástavní právo. Do katastru nemovitostí se zapisuje záznamem. Důsledkem vzniku soudcovského zástavního práva je také mimo jiné to, že věřitel může vést výkon rozhodnutí přímo i vůči každému dalšímu vlastníku nemovitosti, který ji nabyt smluvně. To je speciální ustanovení pro tento způsob vzniku zástavního práva, které však pouze opakuje obecné ustanovení § 164 odst. 1 občanského zákoníku, že zástavní právo působí vůči každému dalšímu vlastníku zástavy. Naopak tím, že speciální úprava nevyklučuje působnost zástavního práva vůči dalším vlastníkům zástavy, kteří ji nabyli jiným způsobem než smluvně, bude zástavní právo působit s ohledem na ustanovení § 164 obč. zák. i vůči nesmluvním nabyvatelům. Zástavní právo soudcovské zaniká, pokud byl výkon rozhodnutí zastaven. Pokud by výkon rozhodnutí zastaven částečně, platí, že byl od počátku nařízen pouze pro pohledávku jen v takové výši, kolik činí po částečném zastavení výkonu rozhodnutí. Zástavní právo zaniká od počátku – extunc.

Po procesní stránce má rozhodování soudu charakter vykonávacího řízení. Soud rozhoduje usnesením. Proti rozhodnutí je přípustné odvolání. Nejsou vyloučeny ani mimořádné opravné prostředky – dovolání (dle přípustnosti), žaloba na obnovu řízení, žaloba pro zmatečnost. Vyloučeno není ani podání ústavní stížnosti proti rozhodnutí soudu v případech, kdy by byla porušena ústavně zaručená práva některého z účastníků. Třetí osoba, která má za to, že má k nemovitosti právo, které nepřipouští výkon rozhodnutí, může své právo uplatnit žalobou na vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí dle § 267 o.s.ř. To bude typické zejména v případech, kdy bude vlastníkem osoba odlišná od vlastníka zapsaného v katastru nemovitostí. Určovací žalobou může dosáhnout určení svého vlastnického práva, ale pro zrušení soudcovského zástavního práva musí podat vylučovací žalobu na vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí, kterým bylo toto zástavní právo zřízeno.

### ***Exekutorské zástavní právo***

Novelou exekučního řádu provedenou zákonem č. 286/2009 Sb. účinným od 1. 11. 2009 byl zřízen zcela nový institut exekutorského zástavního práva, který představuje další z možností vzniku zástavního práva. Není to způsob vzniku zástavního práva co do své podstaty nový, je pouze obdobou soudcovského zástavního práva s tím rozdílem, že se zřizuje rozhodnutím soudního exekutora v exekučním řízení na rozdíl od soudcovského zástavního

práva, které je zřízeno rozhodnutím soudu v řízení o výkonu rozhodnutí. Rozhodnutí má formu exekučního příkazu. Stejně jako soudcovské zástavní právo může vzniknout pouze k nemovitým věcem. Rozdíl však spočívá ve skutečnosti, která je podstatná pro určení pořadí zástavního práva. Soudcovské zástavní právo má pořadí dnem, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen exekuční příkaz, kterým bylo rozhodnuto o tomto způsobu provedení exekuce. Odlišným důsledkem na rozdíl od soudcovského zástavního práva je, že od okamžiku doručení exekučního příkazu, kterým exekutor zřídí exekutorské zástavní právo, nelze s nemovitostí nakládat. To je důsledkem doručení exekučního příkazu, který postihuje určitou věc (§ 47 odst. 4 EŘ).

### ***Zástavní právo zřízené rozhodnutím správního orgánu***

Zástavní právo může vzniknout také rozhodnutím správního orgánu – správce daně. Správce daně může zřídit zástavní právo k zajištění daňové pohledávky a jejího příslušenství svým vlastním rozhodnutím (§ 72 zákona o správě daní a poplatků). Zákon nestanoví, co může být zástavou. Proto je nutno uzavřít, že zástavou může být vše, co připouští úprava zástavního práva v občanském zákoníku (viz. část V. Předmět zástavního práva), a to tím spíše, že zákon výslovně odkazuje na subsidiární použití úpravy zástavního práva v občanském zákoníku i pro zástavní právo zřízené rozhodnutím správního orgánu. Správce daně má relativně široká oprávnění pro zjištění majetku daňového dlužníka. Může konat místní šetření i dlužníka vyzvat k prohlášení o majetku. Zástavní právo vzniká doručením rozhodnutí daňovému dlužníku. V případě nemovitostí je vznik vázán na doručení rozhodnutí příslušnému katastrálnímu úřadu, v případě věcí, o nichž jsou vedeny veřejné registry pak doručením rozhodnutí tomu, kdo vede tento registr. Rozhodnutí o zřízení zástavního práva může správce daně změnit nebo zrušit. Zrušením rozhodnutí zástavní právo zaniká.

Procesně má rozhodnutí charakter správního rozhodnutí v daňovém řízení. Je proti němu přípustné odvolání (§ 48 zákona o správě daní a poplatků). Proti rozhodnutí odvolacího orgánu je přípustná žaloba proti rozhodnutí správního orgánu dle soudního řádu správního. Proti rozhodnutí krajského soudu ve správním soudnictví pak lze podat kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu. Vyloučena není ani následná ústavní stížnost, za předpokladu přípustnosti.

## **Zástavní právo zákonné**

Další možností vzniku zástavního práva je jeho vznik přímo ze zákona – z určité právní normy. Tato norma, která upravuje právní vztah mezi účastníky, spojuje se splněním určitých podmínek vznik zástavního práva k zákonem stanovené zástavě bez dalšího. Účastníci právního vztahu nemusí již nic učinit. Pokud nastanou skutečnosti předvídané zákonem, s nimiž příslušná norma vznik zástavního práva spojuje, vznikne zástavní právo. Těmito skutečnostmi bývá nesplnění určitého závazku, k jeho zajištění pak zákon věřiteli přiznává zástavní právo k zákonem určené věci. Popřípadě k nim přistupuje ještě další podmínka, např. pravomocné rozhodnutí soudu, které přiznává věřiteli právo na zaplacení pohledávky vůči dlužníku z důvodu, se kterým norma spojuje vznik zástavního práva. Zákonné zástavní právo může vzniknout k věcem movitým i nemovitým.

Zákonné zástavní právo vzniká k zajištění nájemného ve prospěch pronajímatele nemovitosti k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti (§ 672 občanského zákoníku). Toto zástavní právo tedy vznikne za předpokladu, že existuje platný nájemní vztah, kterým je pronajímána nemovitost, vznikne dluh na nájemném a existují nějaké movité věci, které patří nájemci nebo osobám žijícím s nájemcem ve společné domácnosti a nacházejí se na pronajaté věci. Byť zákon používá ohledně zástavy vymezení „...k movitým věcem na pronajaté věci...“, což má zřejmou historickou souvislost, kdy šlo zejména o pronájem pozemků a zástavní právo se tedy vztahovalo k věcem na těchto pozemcích, tak judikatura připouští, že se jedná také o věci v budovách. Tento výklad lze považovat za přípustný a zejména odpovídající měnícím se ekonomickým vztahům mezi subjekty, když v praxi je vznik zástavního práva k movitým věcem nacházejícím se v pronajímané nemovitosti podstatně častější. Lze tedy uzavřít, že se toto zástavní právo týká i zajištění neuhrazeného nájemného z nájmu bytů, nebytových prostor a celých budov. Zástavní právo na movitých věcech zanikne jejich odstraněním z pronajaté věci. Zákon však dává pronajímateli hned dvě možnosti, jak zániku zástavního práva předejít. Za prvé může požádat o soupis věcí soudním vykonatelem. Soupis věcí pak způsobí, že zástavní právo bude na věcech váznout i pokud by byly posléze odstraněny z pronajaté věci. Za druhé může, pokud nájemce věci z pronajaté věci odstraňuje, věci na vlastní nebezpečí zadržet. Musí však do osmi dnů podat návrh na jejich soupis soudním vykonavatelem. Jinak musí věci vydat. Určitou zvláštností je, že zástavní právo může vzniknout i k věcem, které nejsou ve vlastnictví nájemce, ale třetí osoby – osoby žijícím s nájemcem ve společné domácnosti.

Dalšími zákonnými zástavními právy jsou zástavní práva vznikající dle norem obchodního zákoníku k zajištění některých nároků z obchodních závazkových vztahů. Takové zákonné zástavní právo vzniká skladovateli k zajištění jeho nároků ze smlouvy o skladování na skladovaných věcech, dokud se u něho nacházejí (§ 535 obchodního zákoníku). Jedná se o zástavní právo k movitým věcem, které byly skladovateli předány ke skladování. Dále je zde možnost skladovatele uplatnit také zadržovací právo ke skladované věci, pokud není zapláceno skladné (§ 528 odst. 4 věta druhá obchodního zákoníku). Tím za prvé způsobí, že zástavní právo trvá a dále uplatní zadržovací právo k věci. Řešení konfliktu těchto dvou práv k věci bude pak vyřešeno nejspíše ve prospěch zadržovacího práva. To zejména použitím analogie ustanovení § 179 občanského zákoníku a 331a občanského soudního řádu, kde je přiznána zadržovacímu právu při rozdělení výtěžku zpeněžení věci přednost před zástavním právem. Zástavní právo skladovatele má přednost před jinými zástavními právy vázajícími na věci a to i tehdy, vzniklo-li později. To je výjimka z pravidla, že zástavní práva mají přednost při realizaci podle svého pořadí určeného datem jejich vzniku. Obdobnou povahu má zákonné zástavní právo schovatele k zajištění jeho práv ze smlouvy o úschově cenných papírů k listinnému cennému papíru uloženému do úschovy, pokud se u něj nachází (§ 34 odst. 10 zákona o cenných papírech). Toto zástavní právo nemá přednost před jinými zástavními právy.

Zákonné zástavní právo vzniká také zasílateli k zajištění jeho nároků vůči příkazci (§ 608 obchodního zákoníku). Zástavní právo vzniká k zásilce, dokud je zásilka u zasílatele nebo u někoho, kdo ji má u sebe jeho jménem nebo dokud má zasílatel listiny, které jej opravňují, aby se zásilkou nakládal. Zástavní právo zasílatele nemá přednost před jinými zástavními právy, proto se bude uspokojovat podle svého pořadí.

S tím prakticky úzce souvisí zástavní právo dopravce k zajištění přepravného, které mu vzniká k zásilce, dokud s ní může nakládat (§ 628 odst. 1 obchodního zákoníku). Toto zástavní právo má přednost před jinými zástavními právy, zákon výslovně stanoví, že i před právem zasílatele.

Posledním zákonným zástavním právem z obchodních závazkových vztahů je zástavní právo banky k cenným papírům nebo jiným hodnotám k zajištění práv banky ze smlouvy o jejich uložení a to dokud se u ní nachází (§ 707 obchodního zákoníku). Zástavní právo banky nemá přednost před jinými zástavními právy.

U zástavních práv k zajištění některých nároků z obchodních závazkových vztahů popsaných výše jsou velmi zajímavá ustanovení o přednosti některých těchto zástavních práv před jinými zástavními právy vázajícími na věci. Tím je do určité míry omezena právní jistota jiného zástavního věřitele, který se ocitá v horším postavení, ač jeho zástavní právo vzniklo dříve. Do určité míry je toto omezení kompenzováno tím, že přednost zástavních práv vzniká pouze ve prospěch zástavních věřitelů, kteří mají věc u sebe – zákonné formulace „skladovatel má... ..zákonné zástavní právo na skladovaných věcech, dokud se u něho nacházejí“, „dopravce má... .. zástavní právo k zásilce, dokud s ní může nakládat“ a „banka má... ..zástavní právo k předmětu uložení, dokud se u ní nachází“ určují, že vždy se jedná o věci, které má zástavní věřitel u sebe a zástavní právo trvá pouze po tuto dobu. Pokud tyto věci vydá, zástavní právo zaniká. Oproti tomu zástavní právo zasilatele je širší a vzniká nejen k zásilce, kterou má u sebe, ale i k zásilce, kterou má někdo u sebe jeho jménem a zásilce, ke které má zasilatel listiny, které ho opravňují s ní nakládat. Z toho je zřejmé, že zástavní právo zasilatele může váznout na věcech, které zasilatel u sebe nemá. Z tohoto důvodu pak není možné zasilateli přiznat přednost tohoto zástavního práva před jinými zástavními právy. Lze tedy uzavřít, že pokud je zástavou movitá věc, cenný papír nebo jiná hodnota, má zástavní věřitel jisté pořadí svého zástavního práva, pokud má věc u sebe. Pokud na věci vázne zástavní právo a zástavní věřitel věc u sebe nemá (vzniklé např. postupem dle § 158 odst. 1 občanského zákoníku) musí zástavní věřitel počítat s tím, že na věci může vzniknout přednostní zástavní právo, pokud se věc stane předmětem výše uvedených obchodně právních vztahů.

Zákonné zástavní právo také vznikne k zajištění pohledávky provozovatele lodě ze společné havárie k nákladu, který je lodí přepravován dle § 70 odst. 1 zákona č. 61/2000 Sb. o námořní plavbě. Společnou havárií se rozumějí škody, které vzniknou úmyslným a účelným způsobem škody pro záchranu majetkových hodnot ze společného námořního nebezpečí, které vzniknou, jsou-li loď a náklad ve společném námořním nebezpečí a velitel lodě rozhodne o účelném a úmyslném způsobení škody menší, aby se zabránilo vzniku škody větší. Dále obsahuje zákon o námořní plavbě úpravu zákonného zástavního práva v § 74 – námořní zástavní právo. Vzniká ve prospěch každého, kdo poskytl pomoc lodi, letadlu nebo jinému majetku, a to k zajištění jeho nároku na odměnu za záchranu lodě a dalších hodnot na lodi a na úhradu vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti se záchranou lodě a dalších hodnot na lodi nebo s poskytnutím pomoci lodi, letadlu nebo jinému majetku při námořní plavbě. Zákonné námořní zástavní právo vznikne k lodi, letadlu nebo jinému majetku, který

byl zachráněn nebo kterému byla pomoc poskytnuta. Toto zákonné námožní zástavní právo má přednost před jinými zástavními právy.

Zástavním právem k nemovitostem vznikajícím ex lege je zástavní právo, které vznikne ostatním vlastníkům jednotek v domě k jednotce povinného vlastníka k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti povinného vlastníka odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (§ 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů) a zástavní právo, které vznikne ostatním vlastníkům jednotek v domě k jednotce povinného vlastníka k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek neplnění povinnosti povinného vlastníka na náklady spojené se správou domu a pozemku. (§ 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů). K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti povinného vlastníka odstranit závady a poškození (§13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů) vzniká navíc i zástavní právo k movitým věcem vlastníka členů jeho domácnosti nacházejících se v jeho bytové jednotce. Zákon odkazuje na obdobné použití úpravy tohoto zástavního práva v občanském zákoníku k zajištění nájemného (§672 občanského zákoníku).

K nemovitostem také vzniká zákonné zástavní právo k zajištění pohledávky státu z dosud nesplacené kupní ceny nebo její části za převod zemědělského pozemku z majetku státu na jiné osoby dle § 10 zákona č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z majetku státu na jiné osoby. Zástavní právo vzniká převodem pozemku. Je zřejmé, že toto zástavní právo může vzniknout pouze k zemědělskému pozemku. Zástavní právo se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem a návrh podává Pozemkový fond. Také nároky státu ze zástavního práva uplatňuje pozemkový fond. Zákon stanoví, že vlastník pozemku nesmí pozemek, na němž vázne toto zákonné zástavní právo učinit předmětem dalšího zástavního práva. Zajímavostí je, že dohodou by totéž učinit nešlo vzhledem k ustanovení § 169 písm. b) občanského zákoníku.

## **Část VIII. Práva a povinnosti za trvání zástavního práva**

Pokud platně vzniklo zástavní právo, vznikají v souvislosti s tím dotčeným subjektům práva a povinnosti. Za práva a povinnosti za trvání zástavního práva lze nazvat ty normy, které upravují chování subjektů od doby vzniku zástavního práva do jeho zániku a to i zániku při realizaci tohoto zástavního práva. Tato práva a povinnosti jsou pak specifické zejména s ohledem na způsob vzniku zástavního práva a druh zástavy.

### ***Práva a povinnosti zástavního věřitele***

U ruční zástavy (zástavy, která byla odevzdána zástavnímu věřiteli) vzniká zejména právo zástavního věřitele držet zástavu po celou dobu trvání zástavního práva. Zástavní právo je zde pro zástavního věřitele důvodem oprávněnosti zástavu držet. Zástavní věřitel však není držitelem ale detektorem – má věc u sebe pro jiného. Zástavní dlužník nemůže namítat, že jako vlastník věci nemůže věc držet. Pokud vzniklo zástavní právo a věc byla odevzdána zástavnímu věřiteli, projevuje se omezení vlastnického práva zástavního dlužníka (jak o něm bylo pojednáno v části III. Pojem zástavního práva) mimo jiné i tím, že nemá právo držby zástavy. Oproti tomu má zástavní věřitel povinnost se o zástavu starat s péčí řádného hospodáře, zástavu opatrovat a chránit před poškozením, ztrátou a zničením – povinnost tzv. kustodie. Péčí řádného hospodáře je třeba rozumět, že je povinen se zástavou nakládat tak, aby neztrácela svou hodnotu danou jejím ekonomickým využitím. Jedná se o vyšší pozornost v péči. Zejména jde o povinnost konat, a to tak, aby byla zachována podstata zástavy. Zejména jde například o povinnost zástavního věřitele, pokud je zástavou pohledávka, aby právo z ní vyplývající řádně uplatnil, a to i u soudu, pokud by poddlužník neplnil dobrovolně. Svou povinnost by jednoznačně nesplnil, pokud by například nechal právo uplynutím doby zaniknout nebo promlčet. Této povinnosti zástavního věřitele odpovídají další povinnosti – zástavu opatrovat, chránit před poškozením, ztrátou a zničením. Jedná se o povinnosti konat i o povinnosti zdržet se chování, které by vedlo k poškození, ztrátě nebo zničení zástavy. Pokud zástavnímu věřiteli vzniknou v souvislosti s plněním těchto povinností nějaké náklady, má právo na jejich náhradu proti zástavnímu dlužníkovi. Tento nárok netvoří příslušenství zajišťované pohledávky, je samostatným nárokem a není tak zajištěn zástavním právem. Pokud by však byla uhrazena pouze zajišťovaná pohledávka a nikoli i náklady, které zástavnímu věřiteli vznikly v souvislosti s plněním povinností starat se o zástavu s péčí řádného hospodáře, opatrovat ji, chránit ji před poškozením, ztrátou nebo zničením, mohl by před vydáním věci zástavnímu dlužníkovi uplatnit k věci zadržovací právo z titulu existence



pohledávky na náhradu těchto nákladů. Nárok na náhradu těchto nákladů vzniká vynaložením jednotlivých nákladů a od této doby se také samostatně pro každé vynaložené náklady promlčuje.

Zástavní věřitel je oprávněn užívat zástavu a přisvojovat si její přírůstky, plody a užitky jen se souhlasem zástavce. Zákonná formulace, kdy je použita úprava „...se souhlasem zástavce“ není příliš šťastným řešením. Je zřejmé, že souhlas lze udělit při vzniku zástavního práva a může ho udělit zástavce. Avšak nelze mít nic proti tomu, aby souhlas udělil i zástavní dlužník, jako pozdější vlastník zástavy. Souhlas může být dán jakoukoli formou, tedy i konkludentně. Užíváním věci zástavním věřitelem bez souhlasu vlastníka zástavy by zástavnímu věřiteli vzniklo bezdůvodné obohacení. Hodnota bezdůvodného obohacení, které spočívá ve výkonu práva, by byla určena obvyklou cenou užívání zástavy. Tento nárok by vlastník zástavy mohl uplatnit u zástavního věřitele. Zároveň by se mohl domáhat žalobou, aby zástavní věřitel zanechal užívání zástavy.

Pokud dojde v době, v níž má zástavní věřitel zástavu u sebe ke ztrátě, zničení nebo poškození zástavy, odpovídá podle obecných ustanovení odpovědnosti za škodu. Odpovědnost zástavního věřitele za škodu je subjektivní s presumovaným zaviněním. Jedná se o obecnou odpovědnost za škodu dle ustanovení § 420 občanského zákoníku. Ustanovení § 421 občanského zákoníku se neuplatní, jelikož zástavní věřitel nepřebírá zástavu jako předmět svého závazku.

Pokud zástava ztratí na ceně tak, že zajištění se stane nedostatečným, má zástavní věřitel právo žádat, aby dlužník zajištění bez zbytečného odkladu doplnil. Nárok na doplnění zajištění nevznikne, pokud ztrátu zástavy na ceně způsobí zástavní věřitel (neplní řádně povinnost kustodie). Doplnění zajištění má být přiměřené. Mělo by tedy odpovídat původnímu zajištění, co do jistoty věřitele. Přiměřenost se tedy dle mého názoru neposuzuje vzhledem k zajištěné pohledávce, ale vzhledem k původnímu zajištění, tedy před okamžikem než ztratila zástava na ceně. Pokud tedy již původní zajištění nedosahovalo celé výše pohledávky, nemusí dlužník zajištění doplňovat nad míru tohoto původního zajištění tak, aby byla zajištěna celá pohledávka. To lze dovodit zejména z teleologického výkladu této normy. Smyslem tohoto ustanovení je chránit zástavního věřitele před ztrátou ceny zástavy a tím zhoršení jeho zajištění. Účelem je umožnit věřiteli požadovat po dlužníku zajištění na původní úrovni pod hrozbou splatnosti nezajištěné části pohledávky. Není žádný důvod, aby byl dlužník nucen poskytnout zajištění lepší, než bylo zajištění původní, na které věřitel

dobrovolně přistoupil. Nemusí se jednat o zajištění téhož druhu (nemusí jít o zajištění věcné, ale může být využito i zajištění osobní). Pokud dlužník zajištění bez zbytečného odkladu nedoplní, nastává splatnost části pohledávky, která není zajištěním kryta. Věřitel tedy může po dlužníku požadovat zaplacení celé této části pohledávky bez ohledu na původně stanovenou splatnost. Povinnost doplnit zajištění stíhá osobního dlužníka, nikoli zástavního dlužníka (pokud je osobou od osobního dlužníka odlišnou). Zajištění může poskytnout i třetí osoba, avšak povinnost doplnit zajištění pohledávky má pouze osobní dlužník. Oprávnění zástavního věřitele požadovat doplnění zajištění se po uplynutí doby „bez zbytečného odkladu“ stává naturální obligací, jelikož u soudu s tímto požadavkem poté nemůže uspět. Jeho nárok se uplynutím této doby mění na možnost požadovat splatnost nezajištěné části pohledávky. Ani pozdější doplnění zajištění však nemůže způsobit návrat původní splatnosti pohledávky. Jestliže se část pohledávky stala splatnou v důsledku prodloužení dlužníka s doplněním zajištění, lze sjednat jinou splatnost (např. v důsledku pozdějšího doplnění zajištění) pouze dohodou.

### **Práva a povinnosti zástavního dlužníka**

Zástavnímu dlužníku je zejména uložena povinnost zdržet se všeho, čím by se zhoršila zástava na újmu zástavního věřitele (§ 163 odst. 1 občanského zákoníku). Zástavní věřitel by na ochranu svého zajištění mohl použít negatorní žalobu, aby zanechal chování, kterým zhoršuje zástavu na újmu zástavního věřitele. Právní úkon, kterým by zástavní dlužník porušil tuto svou povinnost, je neplatný pro rozpor se zákonem dle § 39 občanského zákoníku. V této souvislosti je třeba zmínit, že i pokud zástava ztratí na ceně v důsledku chování zástavního dlužníka, vznikne věřiteli právo požadovat po dlužníku doplnění zajištění své pohledávky, jak je uvedeno výše. Ohledně otázky neplatnosti právního úkonu učiněného v rozporu s ustanovením § 163 odst. 1 občanského zákoníku vydal Nejvyšší soud ČR rozsudek spis. zn. 21 Cdo 296/2003<sup>26</sup>, ve kterém došel k závěru, že právní úkon učiněný v rozporu s ustanovením § 163 odst. 1 občanského zákoníku neplatný pro rozpor se zákonem není a

---

<sup>26</sup> „Při úvaze, jaké má porušení povinnosti uložené zástavnímu dlužníku ustanovením § 151e odst. 2 obč. zák. právní následky, nemůže být pominuta skutečnost, že i po zřízení zástavního práva zůstává vlastníkem zástavy zástavní dlužník a že úkony (činy) jím provedené se především dotýkají jeho majetku zhorší-li se zástava na újmu zástavního věřitele, současně to zpravidla znamená, že se sníží (zmenší) majetek zástavního dlužníka. Učinil-li tedy zástavní dlužník právní úkon týkající se zástavy, který vedl - proto, že zhoršuje zástavu na újmu zástavního věřitele - ve svých důsledcích ke snížení (zmenšení) majetku samotného vlastníka zástavy, nelze - s ohledem na obsah vlastnických práv zástavního dlužníka a funkcím a účelu zástavního práva - úspěšně dovozovat, že by takový právní úkon odporoval svým obsahem nebo účelem zákonu nebo zákon obcházel anebo se přičil dobrým mravům. Následkem porušení povinnosti uložené v ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. proto není neplatnost právního úkonu.“ Citace z rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 296/2003.

zástavní věřitel má pouze právo požadovat po dlužníku náhradu vzniklé škody. S tímto závěrem zásadně nesouhlasím. Argumentace Nejvyššího soudu ČR, že úkony zástavního dlužníka se dotýkají především jeho majetku a zhorší-li se zástava na újmu zástavního věřitele, znamená to zpravidla zmenšení majetku zástavního dlužníka, je nepřiléhavá. Zhoršení ceny zástavy z důvodu právního úkonu zástavního věřitele, má ekonomický dopad zejména do majetkové sféry zástavního věřitele. Je nutno podotknout, že se nejedná o jakékoli zhoršení ceny zástavy, ale takové zhoršení její ceny, které je na újmu zástavního věřitele. Pokud cena zástavy poklesne, ale nadále postačuje k zajištění zastavené pohledávky, tak se nejedná o porušení povinnosti zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele. Jestliže zákon výslovně stanoví, že zástavní dlužník je povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele, pak právní úkon, kterým zástavní dlužník tuto povinnost poruší, je dle mého názoru neplatný dle § 39 občanského zákoníku, jelikož je v rozporu se zákonem – zástavní dlužník porušuje zákonný zákaz. Zástavní dlužník je samozřejmě nadále vlastníkem zástavy a může s ní v rámci svého vlastnického práva nakládat. Je však nutné na druhé straně vzít v úvahu, že své vlastnické právo omezil ve prospěch zástavního věřitele. Právně zakázáno je pouze takové jednání, která mají za následek zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele. Pokud přijmeme závěr formulovaný ve zmíněném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, tak popřeme samu podstatu zástavního práva. Zástavní věřitel si zajišťuje svou pohledávku zástavním právem – věcným právem váznoucím na zástavě, čímž je mu poskytnuto jedno z nejjistějších zajištění závazku. Pokud zástavní dlužník učiní právní úkon, kterým se zástava zhorší na újmu zástavního věřitele a právní řád bude považovat tento úkon za platný, bude mít zástavní věřitel vůči zástavnímu dlužníkovi nárok na náhradu škody (jak to ostatně konstatuje i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí) – tedy nárok nijak nezajištěný. Zástavní dlužník tedy tímto právním úkonem může i zcela eliminovat zajištění pohledávky zástavního věřitele. To je dle mého názoru neudržitelný výklad. Sankce neplatnosti právního úkonu, kterým bude porušena povinnost dle § 163 občanského zákoníku nepůsobí ani neodůvodněné zásahy do práv třetích osob, které budou účastníky onoho právního úkonu. Zástavní právo je právem věcným, tedy právem působícím proti všem. Třetí osoba, která je účastníkem právního úkonu, jehož předmětem je zástava, má možnost zjistit existenci zástavního práva k zástavě, ať už ze speciálního registru nebo z toho, že věc se nachází v držení zástavního věřitele, schovatele nebo skladovatele. Před uzavřením právního úkonu má tedy tato osoba možnost získat všechny informace, z nichž lze učinit závěr o neplatnosti případného právního úkonu, který by zhoršoval zástavu na újmu zástavního věřitele. Právo na doplnění zajištění, které dává zákon zástavnímu věřiteli, také nemůže

dostatečně kompenzovat zásah do jeho práv právním úkonem zástavního dlužníka, kterým zhoršil zástavu na jeho újmu. Pokud zástavní dlužník zajištění nedoplní, nastává pouze splatnost zajištěné pohledávky v části, která není již kryta zajištěním. Zajištění pohledávky se však v důsledku právního úkonu, kterým byla zhoršena zástava na újmu zástavního věřitele, zhoršilo nebo zcela pomínulo. Jediný výklad, kterým lze zajištění věřitele proti těmto právním úkonům zástavního dlužníka ochránit, je závěr o neplatnosti takového právního úkonu.

Zástavní dlužník je také v nakládání se zástavou dále omezen v závislosti na druhu zástavy. Je-li zástavou letadlo nebo námořní plavidlo, nesmí zástavní dlužník zástavu převést na jiného bez souhlasu zástavního věřitele. Cenný papír a obchodní podíl, jsou-li zastaveny, nelze opětovně zastavit.

Zástavní právo působí vůči každému dalšímu vlastníkovi zástavy. Je to důsledkem věcněprávní povahy zástavního práva, které je spjato s věcí. Z důvodu právní jistoty je nutné, aby věcná povaha zástavního práva vyplývala ze zákona. Pokud by ze zákona nevyplývalo, že se jedná o věcné právo k věci cizí, nemohlo by zástavní právo být věcným právem. Zástavní právo působí vůči pozdějšímu vlastníku zástavy bez ohledu na to, zda vlastnické právo k zástavě nabylo převodem nebo přechodem. Na tom nic nemění ani skutečnost, že při přechodu vlastnictví k zástavě v dražbě zpravidla dochází k zániku zástavního práva. Zástavní právo však nezaniká samotným přechodem vlastnictví k zástavě, ale na základě výslovného ustanovení zákona, které s tím spojuje jejich zánik nebo na základě jiných právních skutečností ( právní moc rozvrhového usnesení).<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Více v části X. Zánik zástavního práva, neakcesorický zánik zástavního práva

## Část IX. Realizace zástavního práva

Uhrazovací (realizační) funkce zástavního práva se uplatní po splatnosti zajištěného pohledávky za předpokladu, že pohledávka není řádně a včas splněna. V opačném případě zástavní právo zanikne. Podmínkou, aby zástavní věřitel mohl realizovat své zástavní právo je, že dlužník nesplní dluh řádně a včas. Existují dvě hlediska možnosti realizace zástavního práva – kvalitativní a časové. Pohledávka musí být splněna řádně a včas. Zástavní právo nelze realizovat před splatností pohledávky, a to ani v případě, že by dlužník před splatností nesplnil dluh řádně. V tom případě má ještě do splatnosti pohledávky čas, aby nedostatky plnění odstranil. Zástavní právo může zástavní věřitel uplatnit, jestliže byl dluh splněn pouze částečně nebo nebylo splněno příslušenství pohledávky. Nárok na uspokojení příslušenství z výtěžku zpeněžení zástavy vzniká ve stejný den, kdy vzniká nárok na uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy.<sup>28</sup>

Realizaci zástavního práva lze provést zpeněžením zástavy. Z výtěžku zpeněžení zástavní věřitel uspokojí svou pohledávku. Zákonná úprava důsledně dodržuje (a to již při funkčním vymezení zástavního práva) možnost realizace zástavního práva pouze zpeněžením zástavy. Tím je vyloučena možnost realizovat zástavní právo formou propadné zástavy, tj. že by vlastnické právo k zástavě bylo převedeno na zástavního věřitele. Dva základní způsoby zpeněžení zástavy jsou soudní prodej zástavy (podle občanského soudního řádu) a prodej zástavy ve veřejné dražbě (podle zákona o veřejných dražbách). Zástavní právo lze realizovat také v exekčním nebo insolvenčním řízení vedeném proti dlužníku (respektive zástavnímu dlužníku). Při realizaci zástavního práva je irelevantní, jakým způsobem zástavní právo vzniklo (zda se jedná o zástavní právo smluvní, soudcovské, zákonné atd.).

### **Zpeněžení zástavy na návrh dražebního věřitele**

Pokud nebrání zástavnímu věřiteli zákonné překážky (o těch více při jednotlivých formách zpeněžení zástavy), může navrhnout zpeněžení zástavy. Musí přitom prokázat existenci své splatné pohledávky, která nebyla uspokojena a platné zástavní právo k zástavě.

---

<sup>28</sup> „Právo (nárok) zástavního věřitele na uspokojení úroků z prodlení se splněním zajištěné pohledávky ze zástavy vzniká dnem, kdy je zástavní věřitel podle hmotného práva oprávněn požadovat, aby zajištěná pohledávka byla uhrazena z výtěžku získaného zpeněžením zástavy, tedy ve stejný den, v němž vzniklo právo (nárok) na uspokojení zajištěné pohledávky (jako hlavního závazku) ze zástavy.“ Citace z odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 3173/2005.

## Soudní prodej zástavy

Zástavní věřitel se může ohledně zpeněžení zástavy obrátit na soud. Řízení o soudním prodeji zástavy je zvláštním druhem řízení a je upraveno v § 200y až 200za a § 338a občanského soudního řádu. Řízení se zahajuje žalobou. Žalobcem je vždy zástavní věřitel a žalovaným zástavní dlužník (vlastník zástavy).<sup>29</sup> Osobní dlužník, pokud je odlišný od zástavního dlužníka a zástavce, pokud je odlišný od zástavního dlužníka, nejsou účastníky řízení. K řízení je v prvním stupni věcně příslušný okresní soud. Místní příslušnost je dána obecným soudem žalovaného, v případě, kdy je zástavou nemovitost, je místně příslušný soud v jehož obvodu se nemovitost nachází. Soud nařídí prodej zástavy, pokud zástavní věřitel doloží zajištěnou pohledávku, zástavní právo a kdo je zástavním dlužníkem. Soud může rozhodnout i bez nařízení jednání, jestliže s tím účastníci souhlasí nebo zástavní věřitel doložil skutečnosti uvedené v předchozí větě listinami vydanými nebo ověřenými stánými orgány nebo veřejnými listinami notáře. Ve věci soud rozhoduje usnesením, které je vykonatelné dnem, kdy nabylo právní moci. Pravomocné rozhodnutí je závazné pro každého, vůči komu působí zástavní právo k zástavě, tj. dalšímu vlastníku zástavy. To je výjimkou z obecné úpravy závaznosti soudních rozhodnutí, že rozhodnutí je závazné jen pro účastníky řízení. V řízení o soudním prodeji zástavy soud nezkontroluje, zda zajištěná pohledávka nezanikla. Zánik pohledávky se projeví až zastavením výkonu rozhodnutí prodejem zástavy.<sup>30</sup>

V případě existence pravomocného a vykonatelného usnesení o nařízení soudního prodeje zástavy nařídí soud k návrhu zástavního věřitele jeho výkon. Pro výkon rozhodnutí prodejem zástavy se přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu o prodeji movitých a nemovitých věcí. Při výkonu rozhodnutím prodejem zástavy, kterou je věc nemovitá, zákon nepřipouští přistoupení dalšího oprávněného do řízení, ledaže by šlo o osobu oprávněnou z usnesení o nařízení prodeje zástavy. Stejně tak vzít zpět návrh na nařízení

---

<sup>29</sup> „Účastníkem řízení o soudním prodeji zástavy je jako zástavní dlužník (§ 200y odst. 2 o. s. ř.) ten, kdo je vlastníkem zástavy. Se zástavním dlužníkem, kterého zástavní věřitel označil v žalobě o soudní prodej zástavy jako účastníka řízení, soud jedná, jen dokud nevyjde za řízení najevo, že vlastnictví k prodeji navržené zástavy svědčí někomu jinému. Zjistí-li soud, že vlastníkem zástavy je ve skutečnosti někdo jiný, než kdo byl v žalobě označen jako zástavní dlužník, není to důvodem k zamítnutí žaloby nebo, došlo-li ke změně ve vlastnictví zástavy teprve po zahájení řízení, k procesnímu nástupnictví ve smyslu ustanovení § 107a o. s. ř.; soud začne bez dalšího (bez vydání zvláštního rozhodnutí) jednat jako s účastníkem řízení s tou (jinou) osobou, o níž bylo prokázáno nebo jinak doloženo, že je vlastníkem zástavy.“ Citace z odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 623/2007.

<sup>30</sup> „Pro rozhodnutí o nařízení prodeje zástavy (§ 200z odst. 1 o. s. ř.) není významné, zda zajištěná pohledávka splněním, započtením nebo z jiného důvodu zanikla; k obraně zástavního dlužníka v tomto směru proto soud nepřihledne. V případě, že zajištěná pohledávka zanikla, soud zastaví výkon rozhodnutí prodejem zástavy podle ustanovení § 268 odst. 3 o. s. ř.“ Citace z usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 1467/2004.

výkonu rozhodnutí prodejem zástavy mohou jen všichni zástavní věřitelé, kteří jsou účastníky řízení. Dále zákon omezuje možnost přihlásit svou pohledávku do řízení pouze na věřitele, jejichž pohledávka je zajištěna zástavním právem k zástavě. Toto ustanovení lze považovat za zbytečnou diskriminaci nezajištěných věřitelů povinného (zástavního dlužníka). Zástavní věřitelé mají při rozvrhu výtěžku z prodeje zástavy přednostní právo na uspokojení před věřiteli nezajištěnými. Umožněním přihlásit svou pohledávku i nezajištěným věřitelům, by tedy míra uspokojení zástavních věřitelů nebyla nijak dotčena. Na druhou stranu, pokud by výtěžek prodeje zástavy převýšil součet pohledávek zástavních věřitelů včetně příslušenství, vznikla by možnost uspokojit i pohledávky nezajištěných věřitelů (samozřejmě pouze těch, kteří mají pohledávku přiznanou vykonatelným rozhodnutím, jak to požaduje ustanovení § 336f občanského soudního řádu). Současná úprava rozhodně nepřispívá k dobré vymahatelnosti práva, když soud přiznává svým rozhodnutím nezajištěnému věřiteli právo na zaplacení určité pohledávky vůči povinnému (zástavnímu dlužníkovi z pohledu věřitele, který inicioval soudní prodej zástavy), ale v jiném řízení mu nedává možnost přihlásit svou pohledávku do rozdělení výtěžku zpeněžení majetku povinného.

### **Prodej zástavy ve veřejné dražbě**

Prodej zástavy ve veřejné dražbě je nejtypičtějším způsobem zpeněžení zástavy z podnětu zástavního věřitele. Zástavní věřitel, jehož zajištěná pohledávka mu byla přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem nebo vykonatelným exekutorským zápisem, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků, může navrhnout prodej zástavy ve veřejné dražbě. Prodej zástavy ve veřejné dražbě lze navrhnout u dražebníka, kterým je fyzická nebo právnická osoba, která organizuje dražbu a má k tomu oprávnění, kterým je koncesní listina k provádění veřejných dražeb. Tu vydává příslušný živnostenský úřad po vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj. Dražba na návrh dražebního věřitele je dražbou nedobrovolnou, a proto musí být dražebník oprávněn provádět dražby nedobrovolné, což je podmíněno přísnějšími požadavky, zejména vyšším pojištěním odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka. I při prodeji zástavy ve veřejné dražbě je zpeněžení zástavy prováděno obdobně jako u soudního prodeje zástavy ve dvou stupních. První je nalézací řízení, které je zahájeno na základě žaloby na plnění – zaplacení zajištěné pohledávky. Druhým stupněm je provedení veřejné dražby. Prvním úkonem, který musí být proveden, je odhad ceny předmětu dražby (zástavy). Pokud je zástavou nemovitost,

podnik, jeho organizační složka, nebo věc prohlášená za kulturní památku, musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce. Na základě provedeného odhadu ceny zástavy uzavře zástavní věřitel s dražebníkem smlouvu o provedení dražby. Ta musí obsahovat označení, že jde o dražbu nedobrovolnou, identifikaci účastníků smlouvy, předmětu dražby, nejnižší podání, výši odměny dražebníka nebo způsob jejího určení či ujednání o tom, že dražba bude provedena bezúplatně. Ve smlouvě musí být také uvedeno, kdo je vlastníkem předmětu dražby (zástavním dlužníkem), zástavcem, a osobním dlužníkem, jde-li o osoby odlišné od vlastníka předmětu dražby. Smlouva musí též obsahovat důvod, pro který je navrhováno provedení dražby (čímž je existence neuhrazené zajištěné a vykonatelný titulem přiznané pohledávky po splatnosti) a lhůtu, v níž bude odesláno oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné. Zástavnímu dlužníkovi, zástavci a osobnímu dlužníkovi je následně doručováno oznámení o dražbě a poté i dražební vyhláška. Účelem toho je zřejmě preventivní působení hrozby uskutečnění prodeje zástavy ve veřejné dražbě, kdy tyto osoby mohou dražbě zamezit splněním zajištěné pohledávky. Druhým účelem je zamezit od doručení oznámení o dražbě zcizení nebo zatížení předmětu dražby, uzavření nájemní smlouvy k předmětu dražby nebo učinění jiných právních úkonů, jimiž by vznikly vůči předmětu dražby nové závazky snižující jeho hodnotu nebo omezující možnost s ním nakládat. Zákon stanoví, že takové právní úkony nesmí činit zástavce, avšak logicky to dopadá spíše na zástavního dlužníka. Působnost normy i vůči zástavnímu dlužníkovi lze dovodit výkladem, když zástavce byl také zástavním dlužníkem. Takové právní úkony uzavřené po doručení oznámení o dražbě jsou neplatné. V zákonné úpravě byl zvolen princip, kdy sankcí za nedodržení tohoto zákazu je absolutní neplatnost těchto právních úkonů. To může přinášet řadu problémů zejména třetím osobám, které jsou účastníky těchto právních úkonů. Proto je sankce neplatnosti těchto právních úkonů omezena tím, že neplatnost nenastává, pokud předmět dražby nebyl vydražen nebo byla-li dražba zmařena a nekoná se opakovaná dražba. To je velmi praktické a z mého pohledu vhodné řešení, když není důvod, aby tyto právní úkony byly neplatné, když předmět dražby nebyl prodán. Cílem normy, která zavádí neplatnost těchto právních úkonů je, aby se neměnil stav předmětu dražby od učinění jejího odhadu a na jeho základě zahájení úkonů k dražbě do samotného okamžiku vydražení. Aby tedy případný vydražitel nabyl předmět dražby ve stavu, v jakém byl k dražbě nabízen. Pokud nedošlo k vydražení, tak účel této právní úpravy zjevně odpadl. Co se týká snížení hodnoty zástavy výše uvedenými právními úkony, byly by neplatné i podle ustanovení občanského zákoníku, které přikazuje zástavnímu dlužníkovi zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele (§ 163). Dražebník je povinen zaslat oznámení o dražbě



příslušnému katastrálnímu úřadu, je-li předmětem dražby nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí. Toto legislativní řešení nelogicky preferuje katastr nemovitostí před ostatními registry, do kterých se zapisuje zástavní právo k zástavě. Účelem je jednoznačně zveřejnění informace o prodeji zástavy třetím osobám. Proto je zcela logické, že tato povinnost by měla platit obecně pro všechny registry, do kterých se zapisuje zástavní právo k zástavě.

Po oznámení o dražbě následuje vydání dražební vyhlášky. Dražební vyhlášku vydává dražebník na základě podepsané smlouvy o dražbě. Dražební vyhláška je listinou, která je pro samotnou dražbu naprosto stěžejní. Je v ní kromě jiných zákonných náležitostí zejména uvedeno místo, datum a čas zahájení dražby, označení a popis předmětu dražby, jeho odhadnutá nebo zjištěná cena, nejnižší podání a stanovený minimální příhoz, který může účastník dražby učinit, požaduje-li se složení dražební jistoty, způsob a lhůtu pro její složení, datum a čas konání prohlídky předmětu dražby, u věcí movitých též místo konání prohlídky. Těmito údaji je dražbě určena. Je dáno, kdy a kde bude dražba probíhat, co je předmětem dražby i cena, která je požadována jako minimální. Všechny tyto údaje jsou podstatné pro případné zájemce. Dražební vyhláška musí být také zveřejněna způsobem, který je vzhledem k předmětu dražby v místě obvyklým nejméně 15 dnů před zahájením dražby. Pokud je předmětem dražby nemovitost nebo pokud nejnižší podání přesáhne 100 000 Kč, musí být dražební vyhláška uveřejněna i na centrální adrese (institut hromadného zveřejňování dražeb spravovaný Českou poštou, s.p.) a na úřední desce obecního úřadu a úřadu městské části nebo městského obvodu, v jehož obvodu se má dražba konat. Zveřejnění konání dražby je podstatné pro dosažení co nejlepšího zpeněžení předmětu dražby. Je v zájmu zejména zástavního dlužníka (u zástavního věřitele tomu tak být nemusí, pokud cena zástavy výrazně převyšuje výši zajištěné pohledávky). Důvodem, proč zákonná úprava obsahuje tolik kogentních ustanovení ohledně zveřejnění konání dražby, je právě ochrana práv zástavního dlužníka, který nemůže do provedení dražby zasahovat. Zástavní věřitel může podmínky zveřejnění dražby ovlivnit i zněním smlouvy o dražbě.

Samotné provedení dražebního jednání a udělení příklepu je z hlediska práva mimořádným okamžikem. Až do této doby má dražebník povinnost od dražby upustit, pokud nastanou skutečnosti uvedené v zákoně (§ 46 zákona o veřejných dražbách). Z těchto skutečností jsou z pohledu realizace zástavního práva významné zejména zánik zajištěné pohledávky nebo zánik zástavního práva k zástavě jiným způsobem. Je zřejmé, že dlužník má možnost až do provedení dražby uhradit zajištěnou pohledávku. Tuto možnost má i zástavní

dlužník, pokud je odlišný od osobního dlužníka a tím odvrátit prodej zástavy. Dalšími důvody k upuštění od dražby je realizace práva jiných věřitelů k předmětu dražby (respektive k jejímu vlastníkovi) jiným způsobem. Jsou jimi nařízení výkonu rozhodnutí soudem nebo orgánem veřejné správy prodejem předmětu dražby nebo jeho části nebo vydání exekučního příkazu prodejem předmětu dražby nebo jeho části soudním exekutorem. To neplatí pokud exekučním titulem k těmto úkonům je vykonatelný notářský zápis nebo vykonatelný exekutorský zápis, který byl sepsán v posledních 3 měsících před konáním dražby (účelem je zamezení účelového vedení výkonu rozhodnutí na předmět dražby osobou zpřízněnou se zástavním dlužníkem, aby došlo k upuštění od dražby). Celá tato konstrukce nutnosti upuštění od dražby je velmi nelogická. Zástavní věřitel, tj. ten z věřitelů, který má k věci nejsilnější právo (popřípadě věřitel se zadržovacím právem) a snaží se dosáhnout uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy, je upozaděn na úkor věřitele, který vůbec žádné věcné právo k zástavě mít nemusí. To jistě není šťastné řešení, když zástavní věřitel v nastalém exekučním řízení nemá možnost jej jakkoli ovlivňovat a je pouze nucen přihlásit svou pohledávku.<sup>31</sup> Dalším důvodem k upuštění od dražby je pak zahájení insolvenčního řízení proti zástavnímu dlužníkovi. Tento důvod k upuštění od dražby je logický, jelikož insolvenčním řízením se komplexně řeší úpadek dlužníka. Další možností, jak zabránit provedení dražby, je podání žaloby na nepřípustnost prodeje zástavy (§ 166 občanského zákoníku). Okruh subjektů oprávněných tuto žalobu podat je velmi široký. Může ji podat každý, kdo tvrdí, že prodej zástavy ve veřejné dražbě není přípustný. Tedy ve svém důsledku skutečně kdokoli. Žalobu je třeba podat ve lhůtě jednoho měsíce od doručení oznámení o dražbě, nejpozději však 7 dnů přede dnem zahájení dražby. Je-li žaloba podána ve lhůtě, lze veřejnou dražbu vykonat až poté, co bylo o žalobě pravomocně rozhodnuto. Okruh osob, které mohou podat žalobu by měl být zřejmě užší, aby nedocházelo k účelovému podávání žalob a tím oddalování možnosti zpeněžení zástavy teoreticky donekonečna. Sankce, že kdo podá žalobu bezdůvodně, musí nahradit škodu zástavnímu věřiteli škodu, která mu vznikla oddálením prodeje zástavy a náklady dražebníka (nárok musí být uplatněn již v řízení o žalobě před soudem prvního stupně), není dostatečná a to hlavně s ohledem na obtížnost prokazování vzniku škody zástavnímu věřiteli a její výše.

Před konáním dražby je tedy možné různými způsoby dražbě zabránit. Naopak po

---

<sup>31</sup> Více v části XI. Zástavní právo de lege ferenda.

provedení dražby a udělení příklepu již zásadně nelze právní účinky s tím spojené změnit.<sup>32</sup> Jedinou možností je rozhodnutí soudu o neplatnosti dražby na základě žaloby na neplatnost dražby podané u soudu do tří měsíců od konání dražby dlužníkem, zástavcem, zástavním dlužníkem, účastníkem dražby, dražebním věřitelem nebo navrhovatelem dražby. Pokud právo na podání žaloby není uplatněno ve lhůtě tří měsíců od konání dražby, zaniká. Případný přezkum platnosti dražby soudem je tak navždy vyloučen. Neplatnost dražby lze však vyslovit jen z určitých důvodů, které jsou pro zpeněžení věci ve veřejné dražbě zásadní. Jsou jimi skutečnosti, že dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit nebo vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena. Dále pak že zástavní věřitel nebyl oprávněn navrhnout dražbu (platná existence zástavního práva k předmětu dražby a zajištěná pohledávka po splatnosti přiznaná vykonatelným rozhodnutím), předmětem dražby byla věc, která jím být nemůže, nebyla platně uzavřena smlouva o dražbě, nebylo řádně vyhotoveno a rozesláno oznámení o dražbě a dražební vyhláška, konány prohlídky předmětu dražby a dodrženy zásady dražebního jednání. Jde tedy pouze o úkony, které mají zásadní vliv na zákonnost dražby. Vlastnictví v dražbě přechází na vydražitele. Jedná se tedy o přechod práva, nikoli převod. Tato skutečnost se projevuje tím, že nikdo nemůže namítat neexistenci vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby, pokud nebyla dražba prohlášena za neplatnou rozhodnutím soudu na základě žaloby na neplatnost dražby (vlastnictví přechází na základě jiné právní skutečnosti, a to příklepem licitátora).<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> „Příklep udělený licitátorem ve veřejné dražbě, provedené podle zákona č. 26/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, soud nemůže zrušit, a to ani při analogickém použití občanského soudního řádu.“ Citace z rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 2062/2007.

<sup>33</sup> „Na účastníka dražby, jemuž byl udělen příklep (tj. na vydražitele) nepřechází vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby na základě smlouvy jak je tomu například při veřejné dražbě organizované podle zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů. Z ustanovení § 2 písm. a) zákona o veřejných dražbách je nepochybné, že titulem pro nabytí vlastnictví nebo jiného práva k předmětu dražby vydražitelem je jiná právní skutečnost, a to příklep licitátora. Vlastnictví nebo jiné právo k předmětu nedobrovolné dražby přechází na vydražitele k okamžiku udělení příklepu, a to za předpokladu, že uhradil ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením (§ 53 zákona o veřejných dražbách). V případě, že cena nebyla vydražitelem ve stanovené lhůtě uhrazena, dochází ke zmaření dražby [§ 2 písm. n) zákona o veřejných dražbách] a vydražitel nenabývá k předmětu dražby vlastnické nebo jiné právo (§ 48 odst. 1 zákona o veřejných dražbách).

Zaplatil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, nepřechází na něj vlastnictví nebo jiné právo k předmětu nedobrovolné dražby, jde-li o neplatnou dražbu. Veřejná nedobrovolná dražba je neplatná, jen jestliže její neplatnost vyslovil soud; neplatnost této dražby přitom soud nemůže posuzovat v jiném řízení než v řízení podle ustanovení § 48 zákona o veřejných dražbách, a to ani jako otázku předběžnou. Soud může vyslovit neplatnost veřejné nedobrovolné dražby, jen jestliže byl splněn některý z důvodů neplatnosti dražby, jež jsou taxativně uvedeny v ustanoveních § 48 odst. 3, 4 a 5 zákona o veřejných dražbách, jestliže žalobu o určení neplatnosti dražby podala osoba, která je k návrhu podle těchto ustanovení oprávněna (aktivně věcně legitimována), směřuje-li žaloba proti osobám, jejichž práv a povinností se řízení a rozhodnutí o neplatnosti veřejné nedobrovolné týká (pasivně věcně legitimovaným), a byla-li žaloba podána v těchto ustanoveních uvedených prekluzivních lhůtách.“ Citace z odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 21 Cdo 1337/2006.

Výtěžek dražby, který představuje cenu dosaženou vydražením a její případné příslušenství, snížený o náklady dražby (odměna dražebníka a náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby) se rozdělí mezi dražební věřitele v tomto pořadí:

*1) pohledávky první třídy, které tvoří pohledávky zajištěné zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu přednostně uspokojovány bez ohledu na pořadí, a pohledávky zajištěné zadržovacím právem,*

*2) pohledávka druhé třídy, kterou je přihlášená pohledávka z hypotečního úvěru nebo její část, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,*

*3) pohledávky třetí třídy, které tvoří přihlášené pohledávky zajištěné zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti; vázlo-li na předmětu dražby více těchto práv, uspokojí se podle pořadí svého vzniku,*

*4) pohledávky čtvrté třídy, které tvoří daně, poplatky, pojistné na veřejné zdravotní pojištění, pojistné na sociální zabezpečení a příspěvky na státní politiku zaměstnanosti, jestliže se staly splatnými v posledních 3 letech před provedením dražby a byly k tomu oprávněnými dražebními věřiteli přihlášeny; přihlásí-li pohledávky více těchto dražebních věřitelů, uspokojí se jejich pohledávky poměrně*

Případný přebytek je dražebník povinen vrátit zástavnímu dlužníkovi (vlastníkovi zástavy).

## **Realizace zástavního práva k pohledávce**

Je-li zástavou pohledávka, může zástavní věřitel realizovat své zástavní právo v případě nesplnění zajištěné pohledávky tím, že prokáže vznik zástavního práva k pohledávce poddlužníkovi (pokud mu již tento vznik neoznámil zástavní dlužník). Poddlužník je poté povinen splnit pohledávku nikoli zástavnímu dlužníkovi (svému věřiteli), ale zástavnímu věřiteli. Pokud poddlužník svou pohledávku zástavnímu věřiteli nesplní, ač nastala její splatnost, může zástavní věřitel postupovat dvěma způsoby. První možností je uspokojit svou pohledávku z výtěžku prodeje zástavy. Prodej zástavy lze uskutečnit jak prodejem ve veřejné dražbě nedobrovolné, tak soudním prodejem zástavy.<sup>34</sup> Druhým a v praxi častějším způsobem

---

<sup>34</sup> „Ustanovení § 167 odst. 1 obč. zák. tedy nutno vykládat tak, že nesplní-li poddlužník svou povinnost podle tohoto ustanovení, má zástavní věřitel možnost (kromě podání návrhu na zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb.) domáhat se svého práva na splnění tzv. zástavní žalobou podle § 165a odst. 1 obč. zák. v řízení o soudním prodeji zástavy podle § 200y a násl. o.s.ř. Zásadě, že zástavní věřitel má vedle možnosti žalovat dlužníka na splnění zajištěné pohledávky také tuto možnost, tedy možnost podat zástavní žalobu proti poddlužníkovi, odpovídá také znění ustanovení § 165a odst. 3 obč. zák., podle něhož právo zástavního věřitele domáhat se uspokojení pohledávky zajištěné zástavním právem u soudu po dlužníku není dotčeno ustanoveními odstavců 1 a 2.“ Citace z odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 20 Cdo 47/2004.

je, že bude vymáhat sám pohledávku na poddlužníkovi, tj. podá žalobu proti poddlužníkovi na plnění zastavené pohledávky. To musí učinit i v případě, že by již pohledávka byla vykonatelná, ale oprávněným by byl zástavní dlužník. Vést exekuci proti poddlužníkovi zástavním věřitelem na základě tohoto titulu bez dalšího nelze, jelikož právo z exekučního titulu na zástavního věřitele nepřešlo<sup>35</sup> Dalším důvodem je také to, že proti zástavnímu věřiteli může poddlužník namítat například započtení svých pohledávek vůči němu, jsou-li nějaké. To v řízení vyvolaném žalobou zástavního dlužníka (svého původního věřitele) nemohl. Oproti tomu zase od doby, kdy je vůči němu zástavní právo účinné, nemůže vůči zástavnímu věřiteli namítat započtení nebo jiný důvod zániku závazku, který se zakládá na jeho vztahu k zástavnímu dlužníkovi. Tento závěr učinil též Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 21 Cdo 1891/2005 (viz. část V. Předmět zástavního práva, zástava – pohledávka nebo jiné majetkové právo). Pokud poddlužník nesplní v době splatnosti pohledávku zástavnímu věřiteli, ač je vůči němu zástavní právo účinné, musí zástavní věřitel podat vůči němu žalobu i z důvodu povinnosti starat se o zástavu s péčí řádného hospodáře. Pokud by došlo k zániku nebo k promlčení práva z důvodu opomenutí zástavního věřitele, odpovídal by zástavnímu dlužníkovi za škodu tím vzniklou.

### **Realizace zástavního práva ve výkonu rozhodnutí (exekuci)**

Zástavní právo uplatní svou uhrazovací funkci i pokud je veden výkon rozhodnutí vůči zástavnímu dlužníkovi a v rámci postižení dlužníkovy majetku je výkonem rozhodnutí postižena zástava. Způsoby výkonu rozhodnutí, u kterých připadá v úvahu postižení zástavy, jsou příkázáním pohledávky, prodejem movitých a nemovitých věcí a prodejem podniku.

Při výkonu rozhodnutí příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu zákonná úprava počítá s možností, že k pohledávce povinného (zástavního věřitele) z účtu bylo zřízeno zástavní právo, které má dřívější pořadí než pohledávka, pro kterou byl nařízen výkon

---

<sup>35</sup> „Podle § 36 odst. 3 exekučního řádu proti jinému, než kdo je v rozhodnutí označen jako povinný nebo ve prospěch jiného, než kdo je v rozhodnutí označen jako oprávněný, lze provést exekuci jen jestliže je prokázáno, že na něj přešla povinnost nebo přešlo či bylo převedeno právo z exekučního titulu.

K přechodu práv a povinností ve smyslu výše uvedeného ustanovení exekučního řádu totiž dochází jen singulární či univerzální sukcesí nebo ze zákona. Pokud jde o ustanovení § 167 odst. 1 obč. zák., z něhož oprávněný v návrhu na nařízení exekuce (viz 2. odstavec III. článku návrhu na čl. 2 zdola) dovozuje, že "se stal oprávněným ze zákona a je tímto aktivně legitimován k podání návrhu na exekuci," tedy z tohoto ustanovení nevyplývá přechod práva ve smyslu ustanovení § 256 o.s.ř. (příp. § 36 odst. 3 exekučního řádu), nýbrž - pouze - právo zástavního věřitele (zde oprávněného) a jemu odpovídající povinnost poddlužníka (zde povinného), aby svůj dluh u věřitele (zde P. F.) plnil přímo zástavnímu věřiteli.“ Citace z odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 20 Cdo 47/2004.

rozhodnutí. Výkon rozhodnutí příkázáním pohledávky z účtu nelze v takovém případě provést, dokud zástavní právo nezanikne a peněžní prostředky z účtu nebyly na jeho základě zcela vyplaceny. V případě stejného pořadí, pokud pohledávka povinného z účtu nestačí k uspokojení všech pohledávek budou peněžní prostředky vyplaceny poměrně oprávněnému a zástavnímu věřiteli. Pokud by zástavní právo mělo pozdější pořadí, při výkonu rozhodnutí se k němu nepřihlíží. Stejný postup by se dle mého názoru uplatnil i v případě výkonu rozhodnutí příkázáním jiné peněžité pohledávky povinného (zástavního dlužníka). Výslovná zákonná úprava k tomuto způsobu provedení výkonu rozhodnutí v případě, že k pohledávce je zřízeno zástavní právo, chybí. Vzhledem k podstatě zástavního práva a k právní úpravě, která existuje pro případ, že pohledávka je postoupena k zajištění pohledávky věřitele povinného, je třeba použít stejný postup i pro případ zřízení zástavního práva k pohledávce. Opačný výklad, tedy že by se při výkonu rozhodnutí příkázáním jiné peněžité pohledávky nebral na zástavní právo k ní zřetel, je zcela v rozporu se základními principy věcných práv k věcem cizím a byl by neoprávněným zásahem do práv zástavního věřitele. Stejný postup by se uplatnil i v případě existence zástavního práva k podniku, jehož součástí by byla výkonem rozhodnutí zajištěná pohledávka, ať již z účtu u peněžního ústavu nebo jiná peněžitá pohledávka.

Byla-li výkonem rozhodnutí postižena zastavená movitá věc, nebrání existence zástavního práva k ní provedení výkonu rozhodnutí. Zástavní věřitel však musí svou pohledávku do řízení přihlásit a prokázat příslušnými listinami nejpozději do zahájení dražebního jednání. Z výtěžku prodeje movité věci pak budou oprávněný a zástavní věřitel uspokojeni podle pořadí jejich pohledávek s tím, že pořadí pohledávky zástavního věřitele se řídí dnem vzniku zástavního práva. Je legislativní chybou, že neexistuje povinnost doručit dražební vyhlášku zástavnímu věřiteli. Ten se tak o dražbě nemusí ani dozvědět. To připadá v úvahu u věcí, ke kterým je zřízeno zástavní právo, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli.

Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí je povinností doručit zástavnímu věřiteli usnesení o ceně i dražební vyhlášku. Proti oběma rozhodnutím má právo podat opravný prostředek. Zástavní věřitel je povinen přihlásit svou pohledávku do řízení do zahájení dražebního jednání, zajištění své pohledávky zástavním právem k nemovitosti musí prokázat příslušnými listinami. Po vydražení nemovitosti je zástavní věřitel předvolán k rozvrhovému jednání. Pro účely uspokojení pohledávek jednotlivých věřitelů jsou tyto pohledávky rozděleny do 6 skupin:

- 1) pohledávky nákladů řízení vzniklých státu v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby
- 2) pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů
- 3) pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, pohledávky zajištěné zástavním právem a náhrada za věcná břemena nebo nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou [§ 336a odst. 1 písm. c)]
- 4) pohledávky nedoplatků výživného
- 5) pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, pojistného na úrazové pojištění, pokud nebyly uspokojeny podle písmena c)
- 6) ostatní pohledávky

Pohledávka zástavního věřitele je zařazena do 3. skupiny stejně jako pohledávka oprávněného (pokud se nejedná o pohledávku z hypotečního úvěru soužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů). V rámci skupiny se pohledávky uspokojují podle pořadí. Zástavní věřitel tedy může mít horší pořadí než pohledávka oprávněného. Zejména pokud byla zajištěna například soudcovským zástavním právem v době, kdy již byl oprávněným veden výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti. V tomto případě má však zástavní věřitel možnost zlepšit své postavení tím, že podá návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči povinnému. V insolvenčním řízení má ohledně zpeněžení nemovitosti zástavní věřitel pozici zajištěného věřitele, což oprávněný z výkonu rozhodnutí nemá. Tím dosáhne toho, že jeho pohledávka je uspokojena z prodeje nemovitosti před pohledávkou oprávněného.<sup>36</sup>

V této souvislosti je nutno poukázat na speciální ustanovení § 16 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví, že pohledávky vlastníků ostatních jednotek vůči vlastníku jednotky vzniklé z neplnění jeho povinností odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají a přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami. K těmto pohledávkám vzniká vlastníku jednotek vůči povinnému vlastníku zákonné zástavní právo právní moci rozhodnutí soudu, kterým byly tyto pohledávky přiznány.<sup>37</sup> Toto ustanovení považuji za velmi diskriminující, když přiznává zástavnímu věřiteli, jehož pohledávka je zajištěna tímto zákonným zástavním právem,

---

<sup>36</sup> Více v následující kapitole: Realizace zástavního práva v insolvenčním řízení.

<sup>37</sup> Více v části VII. Vznik zástavního práva, zástavní právo zákonné

uspokojení po uspokojení pohledávek daní v páté skupině, když ostatní zástavní věřitelé vůči ostatním zástavním věřitelům, kteří se uspokojují ve třetí skupině. Lze uvažovat i o tom, že toto ustanovení je v rozporu s čl. 1 odst. 1 Listiny základní lidských práv a svobod, když zavádí neodůvodněnou nerovnost v právech zástavních věřitelů.

Zástavní právo k podniku je v exekučním řízení realizováno obdobně jako zástavní právo k nemovitosti. Zástavnímu věřiteli je doručována dražební vyhláška, musí přihlásit svou pohledávku, avšak ve lhůtě do 5 dnů přede dnem dražebního jednání. Po vydražení také následuje rozvrhové jednání. Skupiny pohledávek jsou následující:

- 1) pohledávky nákladů prodeje vzniklých státu v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby a zaplacením zálohy podle § 338i odst. 5
- 2) pohledávka odměny správce a jeho hotových výdajů
- 3) pohledávka vydražitele podle § 338zf
- 4) pohledávky zajištěné zadržovacím právem
- 5) pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, a pohledávky zajištěné zástavním právem, postoupením pohledávky nebo převodem práva
- 6) pohledávky nedoplatků výživného
- 7) pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, pojistného na úrazové pojištění, pokud nebyly uspokojeny podle písmena e)
- 8) ostatní pohledávky

Pohledávka dražebního věřitele je zařazena do 5. skupiny stejně jako pohledávka oprávněného. V rámci skupiny se pohledávky také uspokojují podle pořadí. Stejně jako u výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti může mít pohledávka zástavního věřitele horší pořadí než pohledávka oprávněného. Také v tomto případě může být pro zástavního věřitele výhodnější zpeněžení podniku v insolvenčním řízení, které může svým návrhem iniciovat.

### ***Realizace zástavního práva v insolvenčním řízení***

V případě zahájení insolvenčního řízení vůči zástavnímu dlužníkovi je možno realizovat zástavní práva k majetku patřícího do majetkové podstaty. Zahájením insolvenčního řízení nelze provést výkon rozhodnutí nebo exekuci postihující majetek patřící do majetkové podstaty. To znamená, že dosud zahájené výkony rozhodnutí se neprovedou a majetek se bude zpeněžovat v insolvenčním řízení. Od zahájení insolvenčního řízení není možné nabýt právo na uspokojení ze zajištění, tedy možnost realizovat zástavní právo, které nevzniklo do



zahájení insolvenčního řízení. To se netýká zástavního práva zajišťující závazky z úvěrového financování při provozu podniku insolvenčním správcem a soudcovského zástavního práva, u kterého byl podán návrh na jeho zřízení před zahájením insolvenčního řízení. Zástavní věřitel musí svou pohledávku přihlásit do insolvenčního řízení od zahájení insolvenčního řízení do konce lhůty stanovené v rozhodnutí o úpadku dlužníka. Nikdo však zástavního věřitele o zahájení insolvenčního řízení ani o rozhodnutí o úpadku nevyrozumí. Vše se zveřejňuje pouze v insolvenčním rejstříku. Je tedy doslova nutností, aby zástavní věřitel sledoval stav zápisů v insolvenčním rejstříku. Pokud totiž svou pohledávku ve lhůtě nepřihlásí je vyloučen z jakéhokoliv uspokojení v insolvenčním řízení a zástavní právo k zástavě, pokud bude v rámci insolvenčního řízení zpeněžena, zanikne, aniž by byla uspokojena pohledávka zástavního věřitele. Je zřejmé, že insolvenční řízení vůči zástavnímu dlužníku představuje pro zástavního věřitele velké riziko, aby si včas přihlásil svou pohledávku. Jakkoli je úprava insolvenčního zákona motivována urychlením insolvenčního řízení, je tento přístup přinejmenším diskutabilní. Osobně bych se přimlouval, aby existovala povinnost insolvenčního soudu vyrozumět o rozhodnutí o úpadku ty věřitele, jejichž pohledávky vůči dlužníkovi vyšly v řízení najevo. Pro rozhodnutí o úpadku si insolvenční soud alespoň základní informace o majetku a závazcích dlužníka musí obstarat. Vyrozumění věřitelů o rozhodnutí o úpadku by insolvenční řízení nijak neprodloužilo a přínos tohoto pravidla je zřejmý. Pokud zástavní věřitel přihlásí svou pohledávku včas, uplatní právo na zajištění ze zástavy a označí druh zajištění a dobu jeho vzniku, má při zpeněžení zástavy právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy, a to z celého výtěžku zpeněžení zástavy po odečtení nákladů na zpeněžení, správou a odměny insolvenčního správce. Pokud vázne na zástavě více zástavních práv, uspokojují se podle pořadí, v jakém zástavní práva vznikla. Teprve v případě, že by byly zcela uspokojeny přihlášené pohledávky všech zástavních věřitelů, budou se ze zbylé částky uspokojovat nezajištění věřitelé. Zástavní věřitel má také právo rozhodnout o způsobu zpeněžení zástavy v insolvenčním řízení. Zástavní věřitel má právo na uhrazení své pohledávky (nebo její části) po zpeněžení zástavy. Nemusí čekat na ukončení konkursního řízení. Velmi kontroverzní je ustanovení § 167 odst. 2 insolvenčního zákona. Je-li v insolvenčním řízení vypracován znalecký posudek na cenu zástavy a cena zástavy je nižší než výše zajištěné pohledávky, považuje se zajištěná pohledávka co do vzniklého rozdílu za nezajištěnou. To znamená, že zástavní věřitel má právo na uspokojení své pohledávky ze zástavy pouze do výše stanovené znaleckým posudkem. A to i v případě, že by byla zástava později zpeněžena za cenu vyšší! To považuji za neodůvodněné upření práva zástavního věřitele na uspokojení své zajištěné pohledávky.

## **Neplatná ujednání v souvislosti se zástavním právem**

Právní řád výslovně zakazuje určitá ujednání v souvislosti se zástavním právem. Tato ujednání mají bezprostřední souvislost s realizací zástavního práva a neodůvodněně zasahují do práv zástavního dlužníka nebo zástavního věřitele. Konkrétně označuje tato ujednání za neplatná v zástavních smlouvách, dohodách o vypořádání dědictví a v samostatně uzavřených ujednáních. Vzhledem k tomu, že právní úkon je posuzován podle obsahu, budou tato ujednání neplatná i jako součást jiných právních úkonů. Důvodem pro výslovný zákaz určitých ujednání v souvislosti se zástavním právem je možnost zneužití závazkového vztahu na úkor jedné smluvní strany. To je jistě možné i v jiných závazkových vztazích, které nejsou zajištěny zástavním právem, avšak z důvodu značné efektivnosti zástavního práva při zajištění závazku by měla tato ujednání v souvislosti se zástavním právem často fatální dopad do majetkové sféry dotčeného subjektu. Neplatná ujednání jsou výslovně uvedena v ustanovení § 169 občanského zákoníku. Jsou to ujednání, která stanoví, že:

- a) zástavní dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit
- b) zástavní dlužník nebo zástavce nesmí nemovitou věc nebo byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona zastavit jinému, dalšímu věřiteli,
- c) zástavní věřitel může uplatnit uspokojení z prodeje zástavy jinak, než je stanoveno zákonem
- d) zástavní věřitel se nesmí po splatnosti pohledávky domáhat jejího uspokojení prodejem zástavy
- e) při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Z těchto ujednání je pro praxi nejdůležitější zákaz sjednání propadné zástavy, tj. ujednání o tom, že si zástavní věřitel nabude vlastnické právo k zástavě v případě, že zajištěná pohledávka nebude řádně a včas splněna. Tím je zcela popřena realizační funkce zástavního práva, která spočívá v tom, že v případě nesplnění zajištěné pohledávky může zástavní věřitel uspokojit svou pohledávku z výtěžku zpeněžení zástavy. Je tedy zřejmé, že musí dojít ke zpeněžení zástavy. Jako propadná zástava jsou neplatná i ujednání, která nejsou přímo v rozporu s tím, co stanoví zákon jako neplatné, ale ve svém důsledku vedou k sjednání propadné zástavy, zákon tedy obchází. Zejména je to sjednání kupní smlouvy, kterou zástavní dlužník prodá zástavu zástavnímu věřiteli za účelem vypořádání zajištěné

pohledávky zástavního věřitele.<sup>38</sup> Lze připustit, aby byla mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem uzavřena kupní smlouva, kterou bude prodána zástava zástavním dlužníkem zástavnímu věřiteli a kupní cena bude zcela nebo z části započtena na plnění zajištěné pohledávky, pokud k uzavření kupní smlouvy dojde v době, kdy již je zástavní věřitel oprávněn uspokojit svou zajištěnou pohledávku z výtěžku zpeněžení zástavy.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> „Kupní smlouva, která byla uzavřena za účelem, aby pohledávka kupujícího zástavního věřitele byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví prodávajícího zástavního dlužníka k zástavě, je neplatným právním úkonem podle § 39 obč. zák.“. Citace z rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 20 Cdo 2204/99.

<sup>39</sup> „Podstatné přitom je, zda záměr převést vlastnictví zástavy jako způsob uspokojení pohledávek ze zástavní smlouvy projevily smluvní strany v době, kdy již vzniklo nejen samotné zástavní právo k zástavě, ale i nárok zástavního věřitele na uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy. Případy, kdy je smlouva o převodu zástavy do vlastnictví zástavního věřitele uzavřena ještě předtím, než nastane realizační fáze zástavní smlouvy (dříve, než vzniklo právo zástavního věřitele na uspokojení ze zástavy způsoby uvedenými v zákoně), lze kvalifikovat jako nepřipustné (a proto dle § 39 obč. zák. neplatné) sjednání tzv. propadné zástavy. Oproti tomu tam, kde zástavní věřitel má za osobním dlužníkem neuhrazenou pohledávku po lhůtě splatnosti, vskutku není vyloučeno ani to, aby se zástavní dlužník povinný splnit svůj závazek ze zástavního práva dohodl se zástavním věřitelem, že na něj převede vlastnické právo k zástavě a že dohodnutá kupní cena nebo (podle výše pohledávky zajištěné zástavním právem) její část bude použita (započtena) jako plnění zástavního dlužníka z titulu jeho závazku uspokojit dluh osobního dlužníka z výtěžku zpeněžení zástavy. Takovému postupu úvahy, jež se pojí k institutu "propadné zástavy", nebrání.“. Citace z rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Odo 928/2003.

## ČÁST X. Zánik zástavního práva

S ohledem na základní rys zástavního práva, kterým je jeho akcesorická povaha, je zřejmé, že zánik zástavního práva přivodí zejména zánik pohledávky, kterou zajišťuje - akcesorický zánik zástavního práva. Zástavní právo může zaniknout i z jiných důvodů - neakcesorický zánik zástavního práva. Zánik zástavního práva upravuje občanský zákoník v ustanovení § 170 odst. 1, které stanoví, že zástavní právo zaniká:

- a) zánikem zajištěné pohledávky,
- b) zánikem zástavy,
- c) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem,
- d) uplynutím doby, na niž bylo zřízeno,
- e) složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy,
- f) písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem,
- g) v případech stanovených zvláštními právními předpisy.

### Akcesorický zánik zástavního práva

Důvod zániku zástavního práva podle ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku je akcesorickým zánikem zástavního práva. Pokud zanikne zajištěná pohledávka, zanikne i zástavní právo, a to ve stejný okamžik. To je důsledkem skutečnosti, že zástavní právo nemůže existovat samostatně, vždy musí zajišťovat existující pohledávku. Pokud ta zanikne, musí z logiky zajištění zaniknout i právo, které ji zajišťuje. Na způsobu zániku pohledávky nezáleží. Nejčastějším způsobem zániku zajištěné pohledávky bude její zánik splněním. Může zaniknout i jakýmkoliv jiným způsobem. Dalšími důvody zániku zajištěné pohledávky mohou být zejména dohoda, započtením, prominutí dluhu atd. (všechny důvody uvedené v občanském zákoníku v ustanoveních § 559 a násl.). Pokud bylo zástavní právo k zástavě zapsáno do veřejného registru, nemá to vliv na jeho akcesorický zánik, který nastává v okamžiku splnění zajištěné pohledávky. Výmaz zástavního práva z registru má deklaratorní povahu. Zástavní právo zajišťující pohledávku, jejíž vznik je vázán na splnění podmínky a zástavní právo zajišťující pohledávku, která má v budoucnu teprve vzniknout zaniká v okamžiku, kdy je jisté, že splnění podmínky je zmařeno nebo je vyloučen budoucí vznik pohledávky.<sup>40</sup>

Problém ohledně zániku zástavního práva působí situace, kdy je zřízeno zástavní právo

---

<sup>40</sup> Více v části IV. Principy zástavního práva, Princip akcesority

k věci, kterou zástavce nabyt smlouvou, od které následně převodce odstoupil. Jde o to, zda zástavní věřitel disponuje nadále zástavním právem k věci, či zda zástavní právo zaniklo. Řešení tohoto problému má dopad do v praxi relativně častých situací, které se vyskytují zejména v případě majetkových transakcí s nemovitostmi. Zástavce koupí nemovitost a zřídí k ní smlouvou zástavní právo. Převodce (prodávající ve vztahu k zástavci) následně důvodně odstoupí od kupní smlouvy. Odstoupení od smlouvy uzavřené v režimu občanského zákoníku má účinky *ex tunc*, tj. smlouva se od počátku ruší. Tím se obnovuje vlastnické právo převodce. Smlouva byla zrušena od počátku a platí, že převodce své vlastnické právo nikdy nepozbyl. Zástavce tak v důsledku odstoupení od smlouvy nedisponuje vlastnickým právem k věci a to ani v okamžiku, kdy k ní zřídil zástavní právo. Z toho lze učinit závěr, že dal do zástavy cizí věc bez souhlasu vlastníka a zástavní právo vůči vlastníkovi (převodci) nepůsobí. Je však možné připustit i výklad, že zástavce nedal do zástavy cizí věc, jelikož v době, kdy zřídil zástavní právo k zástavě, byl vlastníkem zástavy a nabývací titul byl platným právním úkonem, jehož právní účinky zanikly až poté, byť s účinky *ex tunc*. Rozpor mezi těmito dvěma výklady je třeba dle mého názoru rozhodnout ve prospěch druhého z nich a to zejména poukazem na to, že odstoupení od smlouvy je dáno důvodem, kterým má původ ve vztazích mezi smluvci (převodcem a zástavcem) a má také účinky pouze mezi nimi. Nemůže se týkat právní sféry třetích osob. Stejný názor vyjádřil i Ústavní soud ČR v rozhodnutí spis. zn. Pl. ÚS 78/06.<sup>41</sup> V tomto rozhodnutí Ústavní soud ČR došel k závěru, že odstoupení od smlouvy nemůže mít důsledek pro dalšího nabyvatele věci, který nabyt věc v dobré víře smlouvou od osoby, která v té době odvozovala své vlastnické právo k věci ze smlouvy, od které dosud odstoupeno nebylo. Odůvodnil to právě tím, že odstoupení od smlouvy má účinky pouze mezi účastníky smlouvy, od které bylo odstoupeno. Ústavní soud sice posuzoval účinky odstoupení od smlouvy na vlastnické právo třetí osoby, která jej mezi tím k věci nabyt, avšak vzhledem k tomu, že zástavní právo je stejně jako právo vlastnické právem věcným a teze o účinku odstoupení od smlouvy lze aplikovat identicky i na případ zřízení zástavního práva, lze učinit shodný závěr i v případě zřízení zástavního práva k věci. Zástavní právo tedy v tomto případě dle mého úsudku nezaniká a působí i proti vlastníkovi, jehož vlastnické právo se obnovilo na základě odstoupení od smlouvy.

---

<sup>41</sup> „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyt v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.“ Citace z nálezu Ústavního soudu ČR spis. zn. Pl. ÚS 78/06.

## Neakcesorický zánik zástavního práva

Zástavní právo může zaniknout i na základě jiných právních skutečností, kdy zajištěná pohledávka nezanikne. Zástavní právo zanikne zánikem zástavy. Zánikem zástavy se rozumí, že zástava přestane existovat jako věc v právním smyslu nebo zanikne pohledávka nebo jiné majetkové právo, které je zástavou. Věc může zaniknout např. jejím zničením. Bylo by v rozporu s účelem zástavního práva, pokud by mělo existovat bez předmětu zajištění. V případě zániku zástavy nepochybně nastane ztráta ceny zástavy tak, že zajištění pohledávky se stane nedostatečné. Zástavní věřitel má proto právo na doplnění zajištění a to i jiným způsobem.<sup>42</sup>

Zástavní právo zanikne jednostranným úkonem zástavního věřitele, kterým se vzdá zástavního práva. Právní úkon musí být proveden v písemné formě. Zákon neřeší komu má být tento právní úkon adresován. Rozhodně může být adresován zástavnímu dlužníkovi. Lze usuzovat, že pokud zástavní právo vzniklo zápisem do veřejného registru, lze tento právní úkon adresovat i tomu, kdo vede tento registr. I tímto způsobem zástavní věřitel právní úkon dostatečně projeví.

Zánik zástavního práva písemnou dohodou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem je víceméně nadbytečně v zákoně uveden jako důvod zániku zástavního práva. Z logického výkladu od menšího k většímu lze dovodit, že pokud stačí k zániku zástavního práva jednostranný právní úkon (právní úkon, kde je projevena vůle pouze zástavního věřitele) musí dojít k zániku zástavního práva i dohodou o zániku tohoto práva (právním úkonem, kde je projevena vůle jak zástavního věřitele, tak zástavního dlužníka nebo zástavce).

Zástavní právo, které bylo zřízeno na dobu určitou, zaniká také uplynutím této doby. Zánik nastává bez ohledu na to, zda dosud trvá zajištěná pohledávka. V praxi je tento způsob zřízení a tedy i zániku zástavního práva velmi výjimečný.

Zástavní dlužník může způsobit zánik zástavního práva tím, že složí zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy. V tomto případě se nejedná o splnění dluhu, ale o zvláštní způsob zániku zástavy. Zajištěná pohledávka nemusí být ještě splatná. Složením obvyklé ceny zástavy tedy nezaniká zajištěná pohledávka, ale pouze její zajištění zástavním právem. Tato

---

<sup>42</sup> Více v části VIII. Práva a povinnosti za trvání zástavního práva

částka by po splatnosti zajištěné pohledávky mohla být zástavním věřitelem započtena na zajištěnou pohledávku, pokud je zástavní dlužník totožný s osobním dlužníkem. Pokud je zástavní dlužník osobou odlišnou od osobního dlužníka, je situace složitější. Z podstaty zástavního práva lze dovodit, že složením obvyklé ceny zástavy se nahrazuje zajištění pohledávky zástavou. Pokud je zástavní dlužník osobou odlišnou od dlužníka osobního a dojde k realizaci zástavního práva, vzniká v rozsahu, v jakém byla uspokojena zajištěná pohledávka z výtěžku zpeněžení zástavy, zástavnímu dlužníkovi pohledávka vůči osobnímu dlužníkovi. Stejný postup se tedy analogicky uplatní v případě složení obvyklé ceny zástavy. Pokud nebude zajištěná pohledávka ve lhůtě splatnosti splněna osobním dlužníkem a věřitel na ni započte složenou obvyklou cenu zástavy (složenou zástavním dlužníkem), vznikne zástavnímu dlužníkovi pohledávka vůči osobnímu dlužníkovi ve výši odpovídající započtené části obvyklé ceny zástavy (popřípadě celé). Pokud je složená obvyklá cena zástavy vyšší než zajištěná pohledávka, je zástavní věřitel rozdíl povinen vrátit zástavnímu dlužníkovi. Stejně tak v případě, že osobní dlužník ve lhůtě splatnosti zajištěnou pohledávku splní, je zástavní věřitel povinen vrátit složenou obvyklou cenu zástavy zástavnímu dlužníkovi.

V praxi může docházet ke sporům ohledně určení obvyklé ceny zástavy. Obvyklou cenou se rozumí ceny tržní, tedy cena, která by byla dosažitelná při prodeji v daném čase a místě.<sup>43</sup> Pokud se zástavní věřitel se zástavním dlužníkem na výši částky dohodne, nebude činit stanovení obvyklé ceny potíže. Pokud však bude chtít zástavní dlužník způsobit zánik zástavního práva složením obvyklé ceny zástavy, aniž by se dohodl se zástavním věřitelem, bude nutné provedení odborného odhadu či znaleckého posudku. V případě sporu, jestli složená částka představovala obvyklou cenu zástavy a zda-li došlo k zániku zástavního práva, by rozhodoval soud, který by musel stanovit znalce a na základě znaleckého posudku věc rozhodnout. Dle mého názoru tedy může dojít k zániku zástavního práva složením obvyklé ceny zástavy i bez souhlasu zástavního věřitele, pokud zástavní dlužník prokáže, že složená částka představuje obvyklou cenu zástavy. V praxi to však v takovém případě bude spojeno se značnými obtížemi.

Zástavní právo také zaniká podle ustanovení zvláštních právních předpisů. K tomu dochází zejména při realizaci zástavního práva v případech, kdy to stanoví občanský soudní řád, zákon o veřejných dražbách, insolvenční zákon, obchodní zákoník (zástavní právo k obchodnímu podílu) a zákon o cenných papírech (zástavní právo k cennému papíru).

---

<sup>43</sup> § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Způsoby zániku zástavního práva dle jednotlivých zvláštních právních předpisů byly podrobněji popsány v části IX. Realizace zástavního práva.

Zánik zástavního práva dle zvláštních předpisů nastává také v případě zákonných zástavních práv dle ustanovení zvláštních zákonů. Zákonné právo skladovatele, dopravce či banky zaniká okamžikem, kdy se zastavená věc dostane z držení zástavního věřitele. Zástavní právo pronajímatele k movitým věcem nájemce a členů jeho rodiny nacházející se na pronajaté nemovitosti zaniká odstraněním těchto věcí, nedošlo-li předtím k jejich soupisu soudním vykonavatelem (v tomto případě na základě speciálního ustanovení občanského zákoníku, který je jinak ve vztahu k úpravě zástavního práva předpisem obecným).

## **Promlčení zástavního práva**

Promlčením zástavního práva zástavní právo nezaniká. To je výslovně stanoveno v občanském zákoníku a je to také v souladu s teorií promlčení práva, když obecně platí, že promlčením právo nezaniká, jen není vymahatelné. Zástavní právo se nepromlčí dříve, než zajištěná pohledávka. Je zřejmé, že promlčecí doba zástavního práva může začít a skončit odlišně od zajištěné pohledávky, avšak nikde nemůže skončit dříve, než promlčecí doba zajištěné pohledávky. To se projeví zejména při uplatnění pohledávky u soudu, kdy promlčecí doba u pohledávky neběží. Právní mocí rozhodnutí soudu, kterým byla tato pohledávka přiznána pak počíná běžet nová, desetiletá, promlčecí doba. Zástavní právo, které tuto pohledávku zajišťuje, se také nepromlčí dříve.

S promlčením zástavního práva se pojí velké nesnáze, které současná právní úprava není schopna uspokojivě vyřešit. Jedná se o případ, kdy dojde k promlčení zajištěné pohledávky i zástavního práva, avšak toto zástavní právo nezaniklo a nadále vázne na věci. Typickým příkladem je zástavní právo k nemovitosti, kdy po promlčením zástavního práva i zajištěné pohledávky nedojde k zániku tohoto zástavního práva a to je i nadále zapsáno v katastru nemovitostí. Zástavní věřitel zástavní právo nerealizuje, jelikož k námitce dlužníka o promlčení zástavního práva, mu nemůže být vyhověno (nebo realizuje ale jeho snaha je v důsledku námítky promlčení neúspěšná). Na zástavě však nadále vázne zástavní právo, které zatěžuje nemovitost zástavního dlužníka. To je stav, který není příznivý ani pro jednu stranu. Zástavní věřitel nemůže zástavní právo realizovat a zástavní dlužník nemůže dosáhnout zániku zástavního práva a jeho výmaz z katastru nemovitostí.



## ČÁST XI. Úprava zástavního práva de lege ferenda, závěr

Úprava zástavního práva v českém právním řádu má svůj základ v ustanoveních druhé části, hlavy třetí občanského zákoníku. Zástavnímu právu je pak věnován oddíl první. Lze však říci, že i v případně zástavního práva se projevují (pro český právní řád bohužel vcelku typické) náznaky roztříštěnosti právní úpravy. Je pochopitelné, že ustanovení týkající se jednotlivých druhů zástav (nemovitostí, letadel, lodí, cenných papírů atd.) a s nimi související problematiky zejména úpravy veřejných registrů pro zápis práv k těmto věcem, jsou upraveny ve speciálních zákonech. Bylo by však vhodné, pokud by se ujednotil postup vzniku a zániku zástavního práva k těmto věcem a speciální zákony upravovaly již jen odchylné záležitosti dané specifickou povahou konkrétní věci.

Zásadní nedostatek v právní úpravě zástavního práva spatřuji zejména ve skutečnosti, že rejstřík zástav, který byl zřízen jako sběrný registr, do kterého se zapisují zástavní práva k věcem, které nemají zřízen zvláštní registr a které nebyly odevzdány zástavnímu věřiteli či třetí osobě, je neveřejný. Skutečnost, že se jedná o neveřejný rejstřík je doslova alarmující a to i když lze připustit, že zákon nestanoví nějaké restriktivní podmínky pro nahlížení do registru. Nahlížet mohou osoby, které projeví právní zájem. Avšak již jen pouhá existence skutečnosti, že osoby musí cosi prokazovat, aby mohli do registru nahlédnout, je popřením základního principu zástavního práva a to principu publicity. Je tedy z mého pohledu nutné iniciovat změnu zákonné úpravy tak, aby byl rejstřík veřejný. V současné době moderních technologií bych zastával stanovisko, aby byla pro kohokoliv možnost zřídit si do rejstříku přístup přes internet obdobně jako je tomu u katastru nemovitostí nebo v případě centrální evidence exekucí (byť se to netýká zástavního práva, avšak potřeba publicity je zde shodná).

Zejména procesní úprava týkající se realizace zástavního práva je velmi roztříštěná a v této souvislosti je nutno zmínit, že je naprosto nelogická úprava, kdy není upřednostněna realizace zástavního práva ve veřejné dražbě na návrh zástavního věřitele před exekučním řízením vyvolaným věřitelem, který ani věcněprávní zajištění k zástavě mít nemusí. Přesto při současné právní úpravě musí být upuštěno od dražby, pokud dojde k postižení zástavy výkonem rozhodnutí (exekucí) z podnětu jiného věřitele zástavního dlužníka. Tato legislativní úprava by měla být změněna tak, že by bylo umožněno přihlásit a uspokojovat z výtěžku veřejné dražby i pohledávky nezajištěné zástavním právem k zástavě či zvolit postup, kdy by dražebník po vypořádání zástavních věřitelů odevzdal zůstatek ze zpeněžení zástavy soudu (exekutorovi), který jako prvním postihl zástavu výkonem rozhodnutí a ten by provedl rozvrh

této částky mezi přihlášené nezajištěné věřitele podle zásad exekučního řízení. Rozhodně by tato úprava více odpovídala principům zajištění, kdy věřitelé, kteří mají své pohledávky zajištěny věcnými právy by měli být nejen první uspokojováni z výtěžku zpeněžení zástavy, ale měli by mít i možnost ovlivňovat způsob prodeje zástavy. Dosud tomu tak ve výše uvedeném případě není a zástavní věřitelé často pouze pasivně čekají na výsledek exekučního řízení vedeného jiným (často nezajištěným) věřitelem.

Ekonomická důležitost zástavního práva neustále roste. Je zřejmě nejpoužívanějším způsobem zajištění pohledávek. Zvláště v poskytování úvěrů bankami na koupi a výstavbu nemovitostí hraje stěžejní roli. Tento právní institut má nezastupitelné místo v soukromém právu. Proto každá změna právní úpravy, která umožní lepší ekonomickou využitelnost zástavního práva má velký společenský význam.

## Seznam použité literatury

- Jiří Švestka a kol.: **Občanské právo hmotné, Praha: Wolters Kluwer, 2009**
- Jeřábková Lenka, Fiala Josef, Hurdík Jan, Ronovská Kateřina: **Občanské právo hmotné, Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2006**
- Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák: **Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2009**
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: **Občanský zákoník. Komentář. Praha: C.H. Beck, 2006**
- Drápal, Bureš a kol.: **Občanský soudní řád. Komentář, C.H.BECK, Praha 2009**
- Fiala Josef, Holub Milan, Bičovský Jaroslav: **Občanský zákoník : poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, Linde, a.s., Praha 2005**
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. A kol.: **Obchodní zákoník. Komentář. C.H.BECK, Praha 2003**
- Giese, E., Dušek, P., Koubová, J., Dietschová, L.: **Zajištění závazků v České republice, C.H.BECK, Praha 1999**
- Mikeš, J.: **Nemovitost, předmět práv a povinností. Arch, Praha 1994**
- Veselý, J., Rakovský, A., Mikšovský, P., Šimková, R.,: **Zákon o veřejných dražbách. Komentář. C.H.BECK, Praha 2001**
- Winterová, A. A kol.: **Civilní právo procesní, LINDE, Praha 2002**
- Mgr. Tomáš Richter, LL.M., Ph.D. **Zástavní právo k podniku z pohledu teorie a praxe dluhového financování. Frankfurt nad Mohanem, 2003**
- Baudyš, P., **Zástavní právo k podniku, Právní rozhledy 6/2003**
- Dvořák, T., **Dispozice s podnikem, Právní rozhledy 3/2003**

- **J. Fiala, Zánik zástavního práva jako důsledek zániku obligačního dlužníka, Právní rozhledy č. 6/2003**

**Elektronické prameny:**

- **StudentASPI, verze ASPI 12, Wolters Kluwer, Praha 2009**
- **<http://nalis.usoud.cz/Search/Search.aspx>**
- **<http://www.nsoud.cz/rozhod.php>**

# LIEN IN THE CZECH LAW

## Summary

Lien is one of the typical private rights. Lien is tenure. This means that it operates not only between the subjects of law, but against all. It is tenure to an alien property, which is reflected by the object owner restricts the right of ownership in favor of the lien creditor. The essence of the lien is to secure claims of a lien creditor. That may satisfy his claim from the proceeds of liquidation of the collateral, if not properly and timely met. As a result of its accessory nature it can never exist alone, but always only in relation to an existing claim.

The thesis describes the concept of lien and its essence. It focuses on the individual components of a lien, a secured claim, lien and legal fact that links to the emergence of a lien. It describes to what kind of claims can be secured by the lien, what the lien could represent and what manner leads to emergence of the lien.

Further more, the thesis describes the rights and obligations of a lien creditor and the debtor's pledge of a lien and the realization of a lien. It mentions the possibility of conduct of the lien and how a pledge can satisfy his claim from the proceeds of liquidation of the collateral. There is a great deal of ways to realize a lien, so this thesis tries to show the advantages and disadvantages of different ways in different situations.

The thesis describes ways of extinguishing the lien. It is guided by the controversy over each of them and learning from the consequences of various ways of extinguishing the lien. In conclusion, the lien legislation is assessed and proposed minor amendments. The thesis tries to develop the controversy over the legal unsolved (or incorrectly solved) problems occurring in connection with the lien. It notes the decision of the courts in these cases and leads polemic with the views expressed in those decisions. Argument is conducted for and against such decisions.

Lien is the institute that develops in the laws of thousands of years and brings in the practice of many difficulties. This paper aims to summarize the most important elements of the lien and cause controversy toward solving common problems.

**Klíčová slova: Zástavní právo, věcná práva**

**Key words: Lien, rights in rem**