

V současné době nízkých úrokových sazeb je otázka zástavního práva nebyvale aktuální. K 31. 12. 2000 bylo hypotečními bankami poskytnuto celkem 32 tis.(ks) hypotečních úvěrů, přičemž k 30. 6. 2005 to již bylo 165 tis.(ks) hypotečních úvěrů. Pochopitelně pod tato čísla nelze podřadit všechny pohledávky zajištěné zástavním právem, stejně tak ani zástavním právem k nemovitosti, ale již srovnání těchto údajů nese informaci o křivce nárůstu poskytovaných úvěrů, resp. vztahů zástavní dlužník – zástavní věřitel.

Bylo by ideální, kdyby všechny pohledávky zajištěné zástavním právem byly řádně a včas splněny. Faktem ale zůstává, že nejdenní dlužník se se svým plněním octne v prodlení. A tak, i když zde nelze hovořit o přímé úměře mezi počtem pohledávek (počtem poskytnutých úvěrů) zajištěných zástavním právem a vznikem nároků zástavních věřitelů na uspokojení ze zástavy, je zřejmé, že stav, kdy se dlužník nachází v situaci, která není příznivá pro jeho platební schopnosti, nebude výjimečný. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby byl právními předpisy vymezen proces realizace zástavního práva, který by odpovídal požadavkům dnešní expanzivní doby. Není-li tento proces dostatečně efektivní, je sekundárním jevem, že se zvyšují nároky na zajištění plnění poskytovaných věřiteli, což má i jiné dopady – národně-hospodářského charakteru – než jen, že zástavní právo ztrácí vlastnosti bezpečného zajišťovacího prostředku.

Tato práce je věnována procesu realizace zástavního práva zřízeného na věci nemovité. V tomto ohledu jsou také pojímány její jednotlivé kapitoly.