

**Univerzita Karlova v Praze**

**Právnická fakulta**

Katedra občanského práva

**Zástavní právo jako nástroj zajištění dluhů**

Diplomová práva

**Kristýna Kosárová**

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

Praha, srpen 2014

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 30. 8. 2014

Kristýna Kosárová

## **Poděkování:**

Děkuji JUDr. Petrovi Šustkovi, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce.

Dále děkuji všem, kteří mě při mém studiu podporovali, ať již spirituálně či materiálně, zejména své mamince, které patří můj obdiv za její nekonečnou trpělivost a laskavost.

*„Člověk musí hodně studovat, aby málo věděl.“*

Montesquieu Charles-Louis de Secondat

## **OBSAH**

<b>ÚVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>OBEČNÁ ČÁST</b> .....	<b>3</b>
<b>POVAHA ZÁSTAVNÍHO PRÁVA</b> .....	<b>3</b>
VĚCNĚ-PRÁVNÍ POVAHA .....	3
OBLIGAČNĚ-PRÁVNÍ POVAHA.....	4
AKCESORITA A SUBSIDIARITA.....	5
<b>TERMINOLOGIE</b> .....	<b>6</b>
<b>SUBJEKTY ZÁSTAVNÍHO PRÁVA</b> .....	<b>7</b>
OBEČNĚ.....	7
AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ.....	8
<b>PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA</b> .....	<b>10</b>
OBĚČNĚ.....	10
BUDOUCÍ ZÁSTAVNÍ PRÁVO .....	11
NEMOVITÁ VĚC .....	13
VĚC HROMADNÁ .....	15
<b>ZAJIŠTĚNÝ DLUH</b> .....	<b>15</b>
OBĚČNĚ.....	15
DEFINICI ZAJIŠTĚNÉHO DLUHU V ZÁSTAVNÍ SMLOUVĚ .....	16
<b>OBSAH ZÁSTAVNÍHO PRÁVA</b> .....	<b>17</b>
OBEČNĚ.....	17
VYBRANÁ USTANOVENÍ .....	17
<b>NEGATIVE PLEDGE</b> .....	<b>18</b>
<b>VZNIK A REGISTRACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA</b> .....	<b>20</b>
OBEČNĚ.....	20
FORMA ZÁSTAVNÍ SMLOUVY .....	20
MODUS VZNIKU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA.....	21
SLOVENSKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	22
REJSTRÍK ZÁSTAV .....	22
KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	23
<b>ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ</b> .....	<b>25</b>
<b>POŘADÍ ZÁSTAVNÍCH PRÁV</b> .....	<b>27</b>
UJEDNÁNÍ O POŘADÍ ZÁSTAVNÍCH PRÁV .....	28
UVOLNĚNÉ ZÁSTAVNÍ PRÁVO .....	29
ZÁMĚNA ZÁSTAVNÍCH PRÁV .....	30
VÝHRADA POŘADÍ.....	31
PŘEDNOSTNÍ PRÁVO .....	32
<b>REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA</b> .....	<b>32</b>
OBEČNĚ.....	32
PRIVÁTNÍ PRODEJ .....	33

VÍCE ZÁSTAVNÍCH VĚŘITELŮ .....	34
POUŽITÍ VÝTĚŽKU .....	35
<b>ZÁNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA .....</b>	<b>35</b>
<b>PŘECHODNÁ USTANOVENÍ.....</b>	<b>37</b>
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ.....	37
VĚCNÁ PRÁVA – POZEMKY A STAVBY .....	38
VĚCNÁ PRÁVA – KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	38
<b>ZVLÁŠTNÍ ČÁST .....</b>	<b>40</b>
<b>ZASTAVENÍ AKCIÍ A ZAKNIHOVANÝCH AKCIÍ.....</b>	<b>40</b>
OBECNĚ.....	40
VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA.....	40
ZÁSTAVNÍ SMLOUVA.....	41
<b>ZASTAVENÍ POHLEDÁVKY .....</b>	<b>42</b>
OBECNĚ.....	42
VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA.....	42
ÚČINKY VŮČI DLUŽNÍKU ZASTAVENÉ POHLEDÁVKY .....	42
PLNĚNÍ DLUŽNÍKA ZASTAVENÉ POHLEDÁVKY .....	43
POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU.....	44
<b>ZASTAVENÍ ZÁVODU .....</b>	<b>45</b>
OBECNĚ.....	45
MODUS VZNIKU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA.....	45
SLOVENSKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	48
PLOVOUCÍ ZÁSTAVA.....	49
<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>51</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>54</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>55</b>
<b>MONOGRAFIE A ODBORNÉ ČLÁNKY .....</b>	<b>55</b>
<b>LEGISLATIVNÍ DOKUMENTY A JUDIKATURA .....</b>	<b>57</b>
ČESKÉ .....	57
SLOVENSKÉ .....	58
<b>INTERNETOVÉ ČLÁNKY A DOKUMENTY .....</b>	<b>59</b>
<b>ABSTRAKT.....</b>	<b>60</b>
<b>ZÁSTAVNÍ PRÁVO JAKO NÁSTROJ ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ .....</b>	<b>60</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>61</b>
<b>A CHARGE AS A SECURITY .....</b>	<b>61</b>
<b>KLÍČOVÁ SLOVA / KEY WORDS.....</b>	<b>62</b>

## ÚVOD

Přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)<sup>1</sup> a dalších doprovodných zákonů<sup>2</sup> znamenalo revoluci českého soukromého práva, která přinesla, *inter alia*, změny v institutu zástavního práva.

Mezi nejvýznamnější změny, které souvisí se zástavním právem, patří: (1) komplexní úprava zástavního práva v jednom právním předpise, (2) důraz na autonomie stran při uzavírání smluv a odklon od absolutní neplatnosti, (3) úprava stávající terminologie a zavedení nových pojmů, mnohdy s novým obsahem (*závod* namísto podniku), (4) nové pojetí věci jako všeho, co je rozdílné od osoby, slouží potřebě lidí a je ovladatelné, které rozšířilo katalog zástav (především o nehmotné věci), (5) zavedení institutu *budoucího zástavního práva*, který umožňuje zřídit zástavní právo k věci, která ještě neexistuje, či k věci, která je ve vlastnictví třetí osoby s tím, že zástavní právo vznikne až v okamžiku, kdy zástavní dlužník nabude vlastnické právo k této věci, (6) možnost ujednat si *zákaz zřízení zástavního práva* či *zákaz zatížení a zcizení* s účinky *erga omnes*, (7) omezení zakázaných ujednání v zástavních smlouvách, (8) představení nových institutů umožňujících manipulovat s pořadím zástavních práv (*uvolnění zástavního práva* a *záměna zástavních práv*), (9) možnost ujednat si za určitých okolností *propadnou zástavu* a výkon zástavního práva *privátním prodejem*, a (10) umožnění vzniku zástavního práva k movitým věcem zápisem do Rejstříku zástav.

A právě těmito změnami a jejich zhodnocením, resp. praktickými otázkami, které s těmito změnami vyvstaly, bych se chtěla ve své práci věnovat. Nekladu si za cíl zodpovědět sporné otázky bez dalšího (na závazná řešení těchto otázek vyššími soudy a ustálení praxe notářů vedoucích Rejstřík zástav, Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., Katastru nemovitostí a dalších napojených institucí si ještě budeme muset počkat), ale na diskutabilní záležitosti upozornit a zamyslet se nad možnými východisky.

---

<sup>1</sup> Zkratka NOZ pro zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je používána pouze v této práci. Občanskoprávní a obchodní kolegium NS přijalo po konzultaci s krajskými a vrchními soudy dne 12. 2. 2014 usnesení, podle kterého se pro zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, bude používat zkratka „obč. zák.“ a pro zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zkratka „o. z.“.

<sup>2</sup> K 1. lednu 2014 bylo zrušeno celkem 238 právních předpisů (zcela nebo částečně) a byla provedena novelizace 124 zákonů. Jedná se například o zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, či zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech (tyto zákony byly zrušeny a nahrazeny úpravou v NOZ), zákony týkající se obchodních společností (nový ZOK), katastru nemovitostí (nový Katastrální zákon), obchodního rejstříku (nový zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob) nebo soudního řízení včetně insolvenčního práva.

Strukturu své práce jsem zvolila pro snazší přehlednost klasickou, začínám částí obecnou - stručným rozbohem institutu zástavního práva (jeho povahy a funkce, subjektů a předmětu) a pokračuji popisem jeho existence (od zřízení, vzniku, přes práva a povinnosti stran zástavní smlouvy, až po realizaci a zánik zástavního práva), přičemž zvláštní pozornost věnuji změnám oproti dosavadní právní úpravě, institutům zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (OZ) neznámým a jejich praktickým dopadům. Podrobněji se budu zabývat i přechodnými ustanoveními v NOZ. Ve zvláštní části se zaměřuji na zastavování některých druhů aktiv zajímavých pro komerční praxi (akcií a zaknihovaných akcií, pohledávek a závodu).

S ohledem na rozsah práce se věnuji pouze úpravě smluvního zástavního práva v NOZ (z možností výkonů zástavního práva popisují *privátní prodej*, který je v NOZ upraven, na rozdíl od výkonu zástavního práva ve veřejné dražbě či soudní prodej zástavy). Z veřejných seznamů se zaměřuji na Katastr nemovitostí. Nezapomínám se otázkami spotřebitelského práva a ochrany slabší strany.

Ve své práci používám standardní metody interpretace - výklad jazykový, logický a systematický, ale nevyhnu se ani argumentaci *e ratione legis* či komparativnímu výkladu (primárně srovnání se slovenskou právní úpravou zástavního práva / záložního práva obsaženou v zákoně č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník v § 151a – 151me, který byl zásadně pozměněn zákonem č. 526/2002 Zb.).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> § 2 odst. 1 a 2 NOZ stanoví, že „(1) Každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit. (2) Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právní předpisu proti jeho smyslu.“ Tedy každý výklad NOZ musí být ústavně konformní a musí brát v úvahu zásady soukromého práva. Navíc jazykový výklad nesmí být v rozporu s výkladem teleologickým, který má v případě rozporu vždy přednost. Podle Eliáše je „...smysl zákona jen jeden a z mnoha diskutovaných výkladů zákonného pravidla může být v daném čase jen jeden správný.“ (ELIÁŠ, Karel. *Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce*. Právní rádce, 28. 1. 2013)

# OBEČNÁ ČÁST

## POVAHA ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

### VĚCNĚ-PRÁVNÍ POVAHA

Zástavní právo patří mezi absolutní majetková práva a je jedním z věcných práv (*iura in rem*) vedle držby, vlastnictví, spoluvlastnictví, ostatních věcných práv k věci cizí a správy cizího majetku. Věcným právům je tradičně poskytována právními řády zvláštní právní ochrana (směřující však spíše k vlastníku/držiteli věci, než tomu, komu svědčí zástavní právo).<sup>4</sup> Věcné právo je popisováno jako „*přímé či bezprostřední právní „panství“ nad věcí*“<sup>5</sup>, jedná se o „*vztah určitého právního subjektu k určitému právnímu objektu (věci)*“<sup>6</sup>, který odpovídá povinnosti nekonání třetích subjektů. Stěžejním principem ovládajícím věcná práva je princip *numerus clausus*, který se uplatní ve dvou rovinách: (1) uzavřeným výčtem zákonodárcem uznaných věcných práv – *typenzwang* (§ 977 NOZ), tedy že jen zákon může stanovit, která práva mají absolutní povahu,<sup>7</sup> a (2) limitací obsahu jednotlivých věcných práv – *typenfixierung* (§ 978 NOZ).<sup>8</sup>

K základním charakteristikám věcných práv patří jejich absolutní povaha (§ 976 NOZ), tedy působení *erga omnes*, které umožňuje tomu, komu věcné právo svědčí i výkon tohoto práva *erga omnes* (výjimku z této zásady představuje na poli zástavního práva zřízení zástavního práva k věci cizí, důvodová zpráva ale zdůrazňuje, že „*výjimky tohoto druhu může stanovit pouze zákon*“)<sup>9</sup>, tedy i vůči dalšímu nabyvateli věci, neboť věcné právo věc následuje (princip *droit de suite, zaaksgevolg*), či nabyvateli věcného práva dalšího v pořadí (tzv. *priority rule*).<sup>10</sup> Van Erp ale zdůrazňuje, že „*Věcné právo může být novým věcným právem dotčeno pouze tehdy, pokud osoba, které původní věcné právo svědčí, je stranou transakce, kterou je nové věcné právo zřízeno. Pokud tomu tak*

---

<sup>4</sup> VAN ERP, S., AKKERMANS, B. (eds.) *Property Law. Cases, Materials and Texts*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2012, s. 93.

<sup>5</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 272.

<sup>6</sup> Tamtéž, s. 272.

<sup>7</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 426.

<sup>8</sup> EDITORS, Steven Bartels. *Contents of real rights*. Nijmegen, the Netherlands: Wolf Legal Publishers, 2004., s. 13.

<sup>9</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 426.

<sup>10</sup> EDITORS, Steven Bartels. *Contents of real rights*. Nijmegen, the Netherlands: Wolf Legal Publishers, 2004., s. 5.



není, pak absolutní povaha původního věcného práva chrání osobu, již toto původní věcné právo svědčí, před později zřízenými věcnými právy k téže věci.<sup>11</sup>

Jelikož věcná práva působí proti všem, je žádoucí, aby všichni mohli zjistit, komu svědčí, proto je pro věcná práva příznačná publicita, která úzce souvisí s ochranou třetích stran jednajících v dobré víře vyjádřenou v ust. § 980 a násl. NOZ (*bona fide third parties*).<sup>12</sup> Nejsilněji je chráněna dle § 984 NOZ osoba, „*kteřá nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*“ Dle § 7 NOZ je dobrá víra předpokládána. K odstranění negativních důsledků spojených s *principem materiální publicity* slouží ust. § 985 NOZ, či ust. § 986 NOZ.

Zástavní právo patří k zvláštní podkategorii věcných práv, tzv. věcným právům k věci cizí (*iura in re aliena*), tedy věci ve vlastnictví druhé osoby (vedle práva stavby, věcných břemen a zadržovacího práva). Vlastnické právo této osoby je (dočasně, díky charakteristickému rysu vlastnického práva, elasticitě) omezeno. „*Věcná práva k věci cizí... dávají oprávněnému možnost zvláštního, obsahově přesně vymezeného působení na věc, která není jeho vlastnictvím.*“<sup>13</sup> Zástavní právo může zřídit zásadně pouze vlastník věci.

V NOZ byl institut zástavního práva zařazen do části třetí (absolutní majetková práva), hlavy druhé (věcná práva), dílu pátého (věcná práva k věci cizí), oddílu třetího (zástavní právo). Úprava věcných práv v NOZ je dispozitivní *inter partes*, kogentní navenek (§ 978 NOZ).

### **OBLIGAČNĚ-PRÁVNÍ POVAHA**

Je nutné si uvědomit, že i přesto, že je zástavní právo řazeno do skupiny společně s věcnými právy, resp. věcnými právy k věci cizí, dotýká se i práv obligacních.<sup>14</sup> Určité povinnosti plynoucí ze zástavního práva zavazují pouze zástavce / zástavního dlužníka / zástavního věřitele (např. povinnost stanovená v § 1353 NOZ).

Zástavní právo je právním institutem užívaným k *zajištění*, popř. i *uhrazení* zajištěného dluhu. Mezníkem je splatnost tohoto dluhu, před splatností plní zástavní

---

<sup>11</sup> VAN ERP, S., AKKERMANS, B. (eds.) *Property Law. Cases, Materials and Texts*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2012, s. 93.

<sup>12</sup> VLIET, Door Lars Peter Wunibald van a Jan DVOŘÁK. *Transfer of movables in German, French, English and Dutch law*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Nijmegen: Ars Aequi Libri, 2000, s. 30.

<sup>13</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 190.

<sup>14</sup> Tamtéž, s. 202.

právo funkci zajišťovací, tedy je preventivním opatřením, po splatnosti nastupuje funkce uhrazovací, můžeme říci svým způsobem represivní, kdy při nesplnění povinnosti osobního dlužníka splatit dluh zástavnímu věřiteli vzniká povinnost zástavního dlužníka umožnit zástavnímu věřiteli uspokojit se ze zástavy. Zástavní právo „nutí dlužníka splnit závazek a v případě nesplnění závazku poskytuje možnost uspokojení zástavního věřitele ze zástavy, a to z výtěžku zpeněžení zástavy.“<sup>15</sup>

Dluh lze podle § 2010 NOZ zajistit, dá-li někdo věřiteli nebo ve prospěch věřitele majetkovou jistotu, dle § 2012 odst. 1 NOZ je této povinnosti učiněno zadost zřízením zástavního práva. Zástavní právo je tedy řazeno mezi právní instituty zajišťující dluh (vedle relativních majetkových práv jako je ručení, finanční záruka a zajišťovací převod práva, od těchto institutů ho ale odlišuje jeho věcně-právní charakter) a vztahují se na něj obecná ustanovení společná pro tyto instituty (§ 2010 a násl. NOZ).

Oproti ostatním zajišťovacím institutům se ale vyznačuje vyšším stupněm právní jistoty, jelikož konzervuje majetek, z kterého se po splatnosti dluhu zástavní věřitel uspokojuje. „Konzervační účinky se projevují už tím, že dlužníku znemožňují platně zcizit či znovu zatížit zajištěný majetek nebo přijmout další dluh, aniž by původní věcně-právní zajištění zůstalo zachováno v původním pořadí... Přednostní účinky se projevují tím, že věřitel zajištěný věcně-právním zajištěním má k předmětu zajištění v ekonomickém smyslu silnější titul (slovy civilního procesu lepší pořadí či lepší právo) než jeho vlastník a vlastníkovu ostatní věřitelé. Je tedy nejen oprávněn se z předmětu zajištění uspokojit, ale především se uspokojit přednostně před ostatními věřiteli.“<sup>16</sup>

### **AKCESORITA A SUBSIDIARITA**

Typická je pro zástavní právo *akcesorita*, jelikož jeho existence závisí na existenci zajištěného dluhu.<sup>17</sup> *Akcesorita* se však neuplatní bez dalšího.<sup>18</sup> Výjimku představuje případ, kdy zajišťujeme dluh, jehož vznik je vázán na splnění odkládací podmínky, či dluh, který má vzniknout teprve v budoucnu (§ 1311 odst. 1 NOZ), popř. i

<sup>15</sup> FIALA, J., HURDÍK, J., KORECKÁ V., TELEC, I. *Lexikon Občanského práva*. 1. vyd. Ostrava: Nakladatelství Jiří Motloch – Sagit, 1997, s. 426.

<sup>16</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. *Obchodněprávní revue* 9/2013.

<sup>17</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 390.

<sup>18</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1066.

institut uvolněného zástavního práva, kdy „nevymazané zástavní právo formálně trvá, ač materiálně zaniklo.“<sup>19</sup> Dále je dle § 1309 odst. 1 NOZ možno dohodnout si, do jaké výše se bude moct zástavní věřitel uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy, což s principem akcesority také do značné míry koliduje. Další výjimku představuje úprava novace a narovnání, které za určitých podmínek může zástavní právo přežít (§ 1907 NOZ). Oproti tomu postoupení pohledávky (§ 1880 a § 1883 NOZ), převzetí dluhu (§ 1888 odst. 2 a § 1890 odst. 2 NOZ), či přistoupení k dluhu (§ 1892 odst. 2 NOZ) přetrvává zástavní právo jen za podmínek stanovených zákonem.<sup>20</sup>

*Subsidiarita* zástavního práva umožňuje zástavnímu věřiteli realizovat zástavní právo až v případě, že zajištěný dluh není splacen řádně a včas (§ 1309 odst. 1 NOZ, jelikož ale § 1309 odst. 1 NOZ řeší „otázku vnitřního vztahu mezi stranami zástavní smlouvy, je třeba mít za to, že tato úprava je dispozitivní,“<sup>21</sup> proto si zástavce a zástavní věřitel mohou ujednat, že k výkonu zástavního práva bude moct dojít i za jiných okolností, zpravidla při porušení určitých povinností dlužníka specifikovaných v úvěrové smlouvě).

## TERMINOLOGIE

NOZ reagoval na nekonzistentní používání pojmů *pohledávka*, *dluh* a *závazek*. Osnova NOZ „respektuje zásadu, že se jistota dává za dluh a že se dluh zajišťuje.“<sup>22</sup> I když podle mého názoru ne zcela přesně. (1) Zástavním právem se nezajišťuje dluh dlužníka, ale pohledávka zástavního věřitele, kterou má za dlužníkem, a její splnění. (2) Použití formulace *zajištění dluhu* může přivádět k dojmu, že je posilována pozice dlužníka<sup>23</sup> i přes to, že institut zástavního práva slouží k posílení pozice věřitele. (3) Dle § 1313 NOZ se zástavním právem „zajišťuje dluh a jeho příslušenství“, přičemž co je příslušenstvím dluhu není v NOZ stanoveno. V § 513 NOZ je pouze definováno, co je příslušenstvím pohledávky („Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a

---

<sup>19</sup> Tamtéž, s. 1134.

<sup>20</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, s. 275.

<sup>21</sup> Tamtéž, s. 1066.

<sup>22</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 556.

<sup>23</sup> PIECHOWICZOVÁ, L. Propadná zástava dle nového občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2012, č. 8, s. 340.

*náklady spojené s jejím uplatněním.*“). Ve své práci ale budu respektovat terminologii používanou v NOZ.

Nově jsou nemovitosti *nemovité věci* (ale např. Katastrální zákon používá stále pojem nemovitosti), NOZ důsledně rozlišuje mezi *cennými papíry* a *zaknihovanými cennými papíry*, podnik se nově nazývá *závod* (zde je změna obsahu podpořena i změnou terminologie), obchodní podíl je od účinnosti NOZ pouze *podílem*.

NOZ zavedl i právní instituty českému právu neznámé, tím pádem se můžeme setkat i s novými pojmy, jejichž obsah je pro nás také nový. V souvislosti se zástavním právem je to např. *kmenový list*, či *právo stavby* jako nové předměty zástavního práva, *záměna zástavních práv*, *uvolněné zástavní právo* (obsah těchto pojmů bude vysvětlen níže).

## **SUBJEKTY ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

### **OBECNĚ**

V textu NOZ můžeme najít různá označení subjektů zástavního práva: (1) *dlužník* (např. § 1309 odst. 1, § 1311 odst. 2, § 1315 odst. 1 NOZ), (2) *zástavní dlužník* (např. § 1310 odst. 2, § 1315 odst. 3, § 1318 NOZ), (3) *zástavce* (např. § 1315 odst. 1, 3, § 1317 odst. 1, § 1318 NOZ), (4) *zástavní věřitel* (např. § 1311 odst. 2, § 1314 odst. 1, § 1315 odst. 2 písm. a), § 1317 odst. 1, § 1318 NOZ) a (5) *věřitel* (např. § 1309 odst. 1, § 1315 odst. 2 písm. b), c), § 1317 odst. 1 NOZ). Podle důvodové zprávy se ale v zástavním právu rozlišují pouze (1) dlužník, (2) zástavní dlužník, (3) zástavce a (4) zástavní věřitel.<sup>24</sup>

Dlužník (tzv. osobní dlužník / obligační dlužník) je osobou, která má vůči svému věřiteli dluh a vůči které má věřitel pohledávku. Zástavní dlužník je vlastníkem zástavy, tedy předmětu zástavního práva a zástavce je ten, kdo zástavu zastavuje (nemusí mu svědčit vlastnické právo k předmětu zástavy, zastavit lze podle § 1343 NOZ i cizí věc), tedy uzavírá zástavní smlouvu (pouze se souhlasem vlastníka zástavy (§ 1343 odst. 1 NOZ), NOZ nestanovuje pro takovýto souhlas obligatorně písemnou formu, tudíž se může stát, že zástavce předá cizí movitou věc zástavnímu věřiteli bez souhlasu vlastníka věci, v takovém případě vznikne zástavní právo pouze v případě, že je zástavní věřitel v dobré víře (§ 1343 odst. 2 NOZ)).

---

<sup>24</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 554.

§ 2010 odst. 1 NOZ stanoví, že: „*Dluh lze zajistit... dá-li někdo věřiteli nebo ve prospěch věřitele majetkovou jistotu, že dlužník svůj dluh splní.*“ Jistotu věřiteli může dát tedy jak osobní dlužník, tak i třetí osoba od osobního dlužníka odlišná (ve zvláštních případech s určitými omezeními, např. při zřízení zástavního práva obchodní korporací k zajištění dluhů člena orgánu obchodní korporace - § 55 a § 56 ZOK, zřízení zástavního práva ke společné věci - § 1132 NOZ, zřízení zástavního práva ke spravovanému majetku správcem cizího majetku - § 1408 NOZ atd.).<sup>25</sup> Ten, kdo zřídil zástavní právo (není jednoznačné, zda se má jednat pouze o zástavce, který jistotu poskytuje, nebo i zástavního dlužníka jako vlastníka zástavy, *e ratione legis* ale pravděpodobně oba dva) má právo kdykoli po zástavním věřiteli požadovat informaci o tom, jaká je výše zajištěného dluhu (§ 2011 NOZ), oproti tomu má osobní dlužník vůči zástavnímu věřiteli povinnost doplnit zajištění v případě nedostatečné jistoty (§ 2017 odst. 1 NOZ). Ve většině případů je ale zástavní dlužník, zástavce a osobní dlužník jedna a tatáž osoba.<sup>26</sup>

Věřitel a zástavní věřitel jsou i přes to, že NOZ používá oba termíny, osobou totožnou, jedná se o toho, kdo má za osobním dlužníkem pohledávku a kdo má právo uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy, jestliže není dluh po splatnosti uhrazen. Důvod pro rozlišování pojmů věřitele a zástavního věřitele pravděpodobně neexistuje a toto rozlišování vede ke zbytečným otázkám (např. proč je v § 1315 odst. 2 pod písm. a) NOZ uveden zástavní věřitel, a pod písm. b) a c) věřitel). Tradiční označení pro věřitele, jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem, je zástavní věřitel.

### **AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

Z dikce § 2010 odst. 1 NOZ vyplývá, že lze dluh zajistit, bude-li dána jistota věřiteli (bude-li zástavní právo zřízeno věřiteli) či *ve prospěch věřitele* třetí osobě (bude-li zástavní právo zřízeno této třetí osobě), o možnosti zřídit zástavní právo třetí osobě se ale § 1309 odst. 1 NOZ nezmiňuje. Jsou možné dva výstupy: (1) podle Richtera lze zástavní právo zřídit oběma způsoby, tedy jak věřiteli, tak třetí osobě

---

<sup>25</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava*. Obchodněprávní revue 7-8/2013.

<sup>26</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 554.

v souladu s § 2010 odst. 1 NOZ<sup>27</sup> („Ustanovení § 1309 nevěnuje totožnosti stran pozornost, je proto třeba vycházet z obecné úpravy § 2010 a násl.“),<sup>28</sup> (2) úprava § 2010 a násl. NOZ je vůči § 1309 a násl. NOZ úpravou obecnou,<sup>29</sup> s využitím kolizního pravidla *lex specialis* můžeme dojít k závěru, že ust. § 2010 odst. 1 NOZ se uplatní pouze v tom rozsahu, v jakém nerozporuje ust. § 1309 odst. 1 NOZ, z čehož by plynulo, že zástavní právo může být zřízeno pouze věřiteli (zástavnímu věřiteli).

Důvodová zpráva k § 2010 NOZ zdůrazňuje, že „Významnou změnou je konstrukce, podle níž lze jistotu dát nejen věřiteli, ale i třetí osobě ve věřitelův prospěch. Tím se umožní efektivnější správa jistoty při syndikátových úvěrech.“<sup>30</sup> Jelikož je dluh při syndikátových úvěrech zajišťován primárně zástavním právem, bude výklad (1) správný. Ust. § 2010 odst. 1 NOZ tedy efektivně zavádí do českého právního řádu institut známý jako *agent pro zajištění*. Agent pro zajištění přijímá předmět zástavního práva svým jménem na účet věřitelů syndikovaného úvěru, kdy je nevhodné zřizovat zástavní právo ve prospěch více věřitelů<sup>31</sup> (při velkém počtu věřitelů, v situaci, kdy věřitelé přibývají, ubývají, mění se). Úprava tohoto právního institut je v NOZ ale nedostačující („nezabývá se postupem při ustanovení a odvolání správce zajištění v případě plurality věřitelů, povahou právního vztahu správce zajištění k zajištění mu svěřenému a jeho oprávněními se zajištěním nakládat, otázkou, zda vedle správce zajištění může vykonávat k zajištění práva i věřitel, v jehož prospěch bylo zajištění zřízeno, či nikoli, ani otázkami souvisejícími se změnami věřitelů zajištěného dluhu“),<sup>32</sup> navíc se jedná o institut českému právnímu řádu nový, tudíž neprověřený a pro věřitele riskantní, proto bude pravděpodobně i po 1. 1. 2014 sdíleno zajištění stejným způsobem jako před účinností NOZ, použitím institutu solidárního věřitelství („smluvní

---

<sup>27</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. Obchodněprávní revue 9/2013.

<sup>28</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s.1066.

<sup>29</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s.1066.

<sup>30</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 790.

<sup>31</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, 375 s. Právo (ANAG), s. 272.

<sup>32</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava*. Obchodněprávní revue 7-8/2013.

*konstrukce, podle které je agent pro zajištění společným a nerozdílným věřitelem s každým členem věřitelského syndikátu“).*<sup>33</sup>

## **PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

### **OBĚCNĚ**

V každé zástavní smlouvě si musí strany ujednat, co je zástavou (§ 1312 odst. 1 NOZ). Jedná se o podstatnou náležitost smlouvy. Nové pojetí věci jako všeho, co je rozdílné od osoby, slouží potřebě lidí (§ 486 NOZ) a je ovladatelné<sup>34</sup> rozšířilo portfolio právně přijatelných předmětů zástavního práva.

Paleta možností je limitovaná: (1) negativním vymezením věci v § 493 NOZ, s výjimkou v § 112 NOZ, a § 494 NOZ, (2) ust. § 1310 odst. 1 NOZ, podle kterého může sloužit jako zástava pouze věc, se kterou lze obchodovat, (3) ust. § 1312 odst. 2 NOZ, které stanoví, že zástava musí být v zástavní smlouvě definována tak, aby byla kdykoli v době trvání zástavního práva specifikovatelná (*„Zástava může být určena jednotlivě, nebo jiným způsobem tak, aby ji bylo možné určit kdykoli v době trvání zástavního práva.“*). To může být problém např. u hromadného zastavování pohledávek či závodu zástavce, nebo budoucího zástavního práva.), a (4) specifickými zákonnými omezeními, např. nelze zastavit to, co je v majetku nadačního fondu (§ 398 odst. 1 NOZ) a předmětem zástavního práva nemůže být v souladu s § 339 odst. 1 NOZ zásadně ani to, co tvoří nadační listinu.

Katalog zástav byl rozšířen hlavně o nehmotné věci, za které jsou v souladu s § 496 odst. 2 NOZ považována *„práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty“*. Typicky se bude jednat o majetková práva.<sup>35</sup> Nově budou movitými nehmotnými věcmi např. pohledávky, cenné papíry, předměty duševního vlastnictví, nástroje finančního trhu,<sup>36</sup> domény, know-how, obchodní firma, obchodní tajemství.<sup>37</sup> Nemovitými nehmotnými věcmi pak např. právo stavby a, pokud zřízeno jako právo věcné a převoditelné, i předkupní právo, právo zpětné koupě, či právo zpětného

---

<sup>33</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava*. Obchodněprávní revue 7-8/2013.

<sup>34</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 372.

<sup>35</sup> Tamtéž, s. 374.

<sup>36</sup> BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, s. 223.

<sup>37</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 374.

prodeje.<sup>38</sup> Objevila se i otázka, zda lze zastavit zástavní právo. Podle Bureše nelze, lze zastavit pouze pohledávku zástavním právem zajištěnou (*podzástavní právo*), ale zřízení zástavního práva k této pohledávce bude mít stejný efekt.<sup>39</sup>

Jelikož je pojetí věci v NOZ poměrně rozsáhlé, až komerční praxe ukáže, které věci se budou nově zastavovat (důraz se bude klást zejména na komerční hodnotu a realizovatelnost zástavy), a judikatura ukáže, co se za zastavitelné věci bude považovat (jaké věci budou splňovat zákonné požadavky pro vznik zástavního práva).<sup>40</sup>

Zásadně zřizuje zástavní právo vlastník věci, zastavena může být ovšem podle § 1343 NOZ i věc cizí (tzv. *zastavení cizí věci*) se souhlasem vlastníka (a osoby, která má k věci věcné právo neslučitelné se zástavním právem dle § 1343 odst. 3 NOZ), popř. i bez jeho souhlasu, jestliže byl zástavní věřitel při přebírání věci v dobré víře (výjimku k tomuto obecnému pravidlu stanovuje § 1344 NOZ).

Dluh lze zajistit i několika zástavami. Tato možnost existovala i za účinnosti OZ, ale v NOZ je výslovně upravena v § 1345 NOZ (tzv. *vespolné zástavní právo*). Zástavní věřitel si může vybrat, z které ze samostatných zástav se uspokojí. Toto ustanovení lze ovšem smluvně vyloučit, např. tím, že se stanoví pořadí zástav, z kterých se bude zástavní věřitel uspokojovat. Ust. § 1351 NOZ upravuje vznik vespolného zástavního práva při rozdělení zástavy.

Pro úplnost nutno dodat, že NOZ obsahuje speciální ustanovení zástavy podílu v korporaci (§ 1320 – § 1327 NOZ), cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru (§1328 – § 1332 NOZ), účtu vlastníka zaknihovaných cenných papírů (§ 1333 – 1334 NOZ) a pohledávky (§ 1335 – § 1340 NOZ).

## ***BUDOUCÍ ZÁSTAVNÍ PRÁVO***

Podle § 1310 odst. 2 NOZ lze zástavní právo zřídit i k věci, kterou v době zřízení zástavního práva zástavní dlužník ještě nevlastní. Pravděpodobně se v tomto ustanovení myslí i na věc, kterou zástavní dlužník nevlastní z důvodu, že nevznikla, tzv. *budoucí věc*.<sup>41</sup> § 1341 odst. 1 NOZ stanoví: „*Má-li se stát zástavou věc, k níž má*

---

<sup>38</sup> ČECH, Petr. *Jak se změní zástavní právo k nemovitosti?* Právní rádce 3/2013, s. 14.

<sup>39</sup> Tento názor vyjádřil předseda Vrchního soudu JUDr. Jaroslav Bureš, na semináři ze dne 11.3.2014 od agentury BOVA.

<sup>40</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1068

<sup>41</sup> DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 381.



*zástavnímu dlužníku vzniknout zástavní právo teprve v budoucnu, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.*“ (Chybu v ustanovení, které zjevně nedává smysl (nevzniká zástavní právo, nýbrž vlastnické právo) musíme odstranit výkladem logickým a systematickým.)<sup>42</sup> Z § 1341 odst. 1 NOZ tedy plyne, že zástavní právo k věci, kterou zástavní dlužník nevlastní, vznikne až v okamžiku nabytí vlastnického práva k této věci. U věcí, u kterých vznik zástavního práva vyžaduje zápis do veřejného seznamu / Rejstříku zástav, musí být i budoucí zástavní právo zapsáno do této evidence (§ 1341 odst. 2 NOZ). Jestliže se bude jednat o zástavní právo k věci, která je zapsaná ve veřejném seznamu, nebo Rejstříku zástav, bude zřízení zápisem do evidence možné jen se souhlasem vlastníka (§ 1310 odst. 2 NOZ), souhlas vlastníka bude nutný i v případě, kdy věc sice není zapsaná ve veřejném seznamu / Rejstříku zástav, ale pro zřízení zástavního práva se takový zápis vyžaduje (např. u zástavního práva k závodu, které se zapisuje do Rejstříku zástav).

Dle Richtera se § 1341 odst. 2 NOZ nevztahuje na ty věci, k nimž je zástavní právo do Rejstříku zástav zapisováno pouze fakultativně.<sup>43</sup> Zápis budoucího zástavního práva k takovýmto věcem ale NOZ není zakázán a i Notářský řád s ním ve svém § 35f (f) počítá, neboť stanovuje, že se v Rejstříku zástav eviduje i údaj „o tom, že zástavní právo je budoucím zástavním právem, má-li se zástavní dlužník až po uzavření zástavní smlouvy stát vlastníkem věci, která má být zástavou a ke které jinak podle občanského zákoníku nebo podle zástavní smlouvy vzniká zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav...“ Navíc dikce ust. § 1341 odst. 2 NOZ „Vyžaduje-li se ke vzniku zástavního práva zápis do veřejného seznamu nebo do Rejstříku zástav...“ nevykládá, aby důvodem požadavku na zápis zástavního práva do Rejstříku zástav byla zástavní smlouva. § 1341 odst. 2 NOZ se tedy podle mého názoru bude vztahovat i na věci, u nichž se budoucí zástavní právo bude zapisovat do Rejstříku zástav z vůle stran.<sup>44</sup>

Věcně-právní charakter budoucího zástavního práva se projeví při převodu a přechodu vlastnického práva k věci - budoucí zástavní právo bude na věci váznout i při změně vlastníka, což ovšem lze v zástavní smlouvě vyloučit např. rozvazovací podmínkou.

---

<sup>42</sup> ELIÁŠ, Karel. *Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce*. Právní rádce, 28.1.2013.

<sup>43</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1102.

<sup>44</sup> Srov. RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. Obchodněprávní revue 9/2013.

Nová úprava budoucího zástavního práva odstraňuje nejistotu, která provázela (1) (zástavního) věřitele poskytujícího finanční prostředky (zástavnímu) dlužníkovi na koupi věci před okamžikem vzniku zástavního práva k této věci, nebo (2) prodávajícího této věci, který musel zřídit zástavní právo před prodejem věci bez jakékoli protihodnoty. Podle dosavadní právní úpravy nebylo možné provést výše uvedenou transakci bez rizika buď pro (zástavního) věřitele, nebo prodávajícího. Díky institutu budoucího zástavního práva budou ale (zástavní) věřitel a prodávající chráněni. K věci ve vlastnictví prodávajícího bude zapsáno s jeho souhlasem budoucí zástavní právo, které ale efektivně vznikne až v okamžiku, kdy zástavní dlužník věc nabude.<sup>45</sup>

Výhodou zřízení budoucího zástavního práva je dále přednost pořadí, podle § 1371 odst. 2 NOZ se pořadí stanoví podle doby uzavření zástavní smlouvy (resp. podání návrhu na provedení zápisu budoucího zástavního práva do veřejného seznamu / Rejstříku zástav), tedy ne podle doby vzniku zástavního práva.

Praktickým problémem tohoto nového institutu by naopak mohl/y být (1) požadavek určitosti zástavy kdykoli v době trvání zástavního práva, který bude např. u budoucích pohledávek těžko dosažitelný (i když požadavek určitosti zástavy se vztahuje až na časové období od vzniku zástavního práva dle § 1341 odst. 1 NOZ), (2) náležitosti popisu zastavovaných věcí zapisovaných do Rejstříku zástav stanovené Notářským řádem a předpisem Notářské komory České republiky o Rejstříku zástav, kterým nebude lehké vyhovět hlavně v případě budoucí, ještě neexistující, věci.

## ***NEMOVITÁ VĚC***

Typickým předmětem zástavních smluv jsou nemovité věci jako tradičně jeden z nejspolehlivějších uchovatelů hodnoty. Zastavení nemovité věci není upraveno speciálními ustanoveními NOZ, přesto stojí za podrobnější rozbor. Za nemovité věci považuje NOZ pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, věci, které nejsou podle jiných právních předpisů součástí pozemku, ale nelze je přenést z místa na místo bez

---

<sup>45</sup> ČABART, Filip. „Budoucí“ zástavní právo a vybrané možnosti jeho využití. Epravo [on-line]. 20. 12. 2013.

porušení jejich podstaty, a jiné části objektivní reality, které za nemovitou věc označí jiný právní předpis.<sup>46</sup>

Předmětem zástavního práva může být samostatně příslušenství věci (jelikož je věcí v právním slova smyslu),<sup>47</sup> ale ne již součást věci, která nepředstavuje samostatný objekt práv, není samostatně obchodovatelná. Nelze tedy zastavit samostatnou stavbu, která je v souladu se zásadou *superficies solo cedit* součástí pozemku. Stavba může být zastavena pouze jako součást pozemku (§ 506 odst. 1 NOZ), či jako součást práva stavby (právo stavby je věcné právo, které zatěžuje pozemek, podle § 1242 NOZ je nemovitou věcí). Nelze zastavit ani rostlinstvo na pozemku vzešlé, které je také součástí pozemku (§ 507 NOZ). Rostlinstvo lze zatížit pouze zástavní právem budoucím, neboť po sklizni se stane samostatným objektem práv. Samostatně zastavit nelze ani stroj ani jiné upevněné zařízení, neboť jsou taktéž součástí pozemku. Zastavit jej lze pouze v případě, je-li se souhlasem vlastníka nemovité věci zapsána do Katastru nemovitostí výhrada působící *erga omnes*, která stanoví, že tento stroj není ve vlastnictví vlastníka nemovité věci (§ 508 odst. 1 NOZ). Z dikce zákona vyplývá, že se výhrada bude moct uplatnit pouze v případě, kdy vlastník nemovité věci nebude vlastníkem stroje, tedy ne v případě, kdy vlastník stroje i nemovité věci zároveň bude chtít zastavit pouze jednu z těchto věcí. Zastavit lze samostatně inženýrské sítě, které ze zákona nejsou součástí pozemku (§ 509 NOZ) či věcná práva, která se považují za věc nemovitou, bude-li se jednat o práva převoditelná (např. předkupní právo, právo zpětné koupě či právo zpětného prodeje).<sup>48</sup>

Nejčastěji budou zastavovány pozemky, zpravidla včetně veškerých svých součástí, příslušenství, přírůstků a neoddělených plodů a užitků (dle § 1346 odst. 1 NOZ, pokud nebude dohodou stran ustanovení vyloučeno). Při zastavování pozemku jako věci nemovité je nutné se zaměřit na to, zda je stavba součástí pozemku, či práva stavby. Jestliže je součástí práva stavby, je nutné právo stavby zastavit samostatně. Ještě nějakou dobu bude možno (v rozporu se zásadou *superficies solo cedit*, ale v souladu s přechodnými ustanoveními NOZ) zastavovat stavbu samostatně v souladu s § 3 odst. 1 Katastrálního zákona.

---

<sup>46</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 374.

<sup>47</sup> Tamtéž, s. 386.

<sup>48</sup> Viz. Předmět zástavního práva – obecně.

## **VĚC HROMADNÁ**

Věc hromadná je podle § 507 NOZ „*Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení.*“ Typickými příklady uváděnými v literatuře jsou skladové zásoby, knihovna či sbírka známek. Předmětem práv je hromadná věc jako celek.

NOZ obsahuje speciální ustanovení aplikující se při zastavování věci hromadné v § 1347 a § 1348 NOZ. Zástavní právo se dle § 1347 NOZ vztahuje na všechny jednotlivé věci, tvořící věc hromadnou, i na ty, které k hromadné věci přibudou. Ust. § 1348 NOZ znemožňuje zastavit jednotlivé věci, které tvoří věc hromadnou, lze ale zastavit jednotlivé věci a až následně věc hromadnou, popřípadě i přičlenit zastavenou věc k věci hromadné, v tomto případě se využijí ustanovení o pořadí zástavních práv (§ 1348 NOZ). Jestliže existují pochybnosti o tom, zda některá věc patří k věci hromadné, či nikoli, je vhodné i k této věci zřídit samostatné zástavní právo.

## **ZAJIŠTĚNÝ DLUH**

### **OBĚCNĚ**

Zástavní právo slouží jako zajišťovací institut, proto musí být v každé zástavní smlouvě uvedeno, jaký dluh zajišťuje (§1312 odst. 1 NOZ). Pojem dluhu je vymezen v § 1721 NOZ („*Ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.*“).

Dle § 1311 odst. 1 NOZ lze zajistit „dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoli v době trvání zástavního práva.“ A dle § 1311 odst. 2 NOZ lze zajistit „i dluhy určitého druhu vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době<sup>49</sup> nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu.“ Ust. § 1311 odst. 2 NOZ se vyznačuje „*uvolněnějším kritériem určitosti*“,<sup>50</sup> požaduje dluhy specifikovat pouze druhem a dobou vzniku, či vymežit jeden právní důvod jejich

---

<sup>49</sup> Pravděpodobně bude stále relevantní judikatura, která stanovila, že při určení doby v zástavní smlouvě musí být stanoven její počátek i konec, viz. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 5. 2008, sp. zn. 29 Odo 423/2006. *Nejvyšší soud* [online]. Nejvyšší soud, © 2008.

<sup>50</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1070.

vzniku. Celkově je ust. § 1311 odst. 2 NOZ ponechána stranám vyšší míra smluvní volnosti.<sup>51</sup>

Interpretační problémy vznikají, když se podíváme na ust. § 1312 odst. 1 NOZ za středníkem, kde se objevila další specifikace zajištěného dluhu, podle níž zajišťuje-li se dluh nedospělý nebo více dluhů, postačí sjednat maximální výši jistiny. V komerční praxi se s tímto případem budeme setkávat pravidelně, proto je na místě otázka, zda ustanovení § 1311 odst. 2 NOZ za středníkem bude aplikovatelné samostatně jako alternativa k § 1312 odst. 1 NOZ, či pouze ve spojitosti s § 1312 odst. 1 NOZ. Podle Richtera lze očekávat, „že úvěrová praxe bude z opatrnosti údaj o nejvyšší výši jistiny do zástavních smluv zařazovat.“<sup>52</sup>

Pro úplnost je třeba dodat, že lze zajistit dluhy co do druhu peněžité, nepeněžité, podmíněné i budoucí (§ 1311 odst. 1, věta druhá NOZ).<sup>53</sup> Smluvní pokuta musí být dle ust. § 1313 NOZ zajištěna v zástavní smlouvě výslovným ustanovením.

### **DEFINICI ZAJIŠTĚNÉHO DLUHU V ZÁSTAVNÍ SMLouvĚ**

Zástavním právem budou zajištěny dle § 1311 odst. 2 NOZ dluhy vznikající z téhož právního důvodu, např. z jedné úvěrové smlouvy. Zajištěné dluhy budou v zástavní smlouvě zásadně definovány široce, aby tak byla možnost zástavním právem zajistit všechny myslitelné finanční povinnosti dlužníka vůči zástavnímu věřiteli plynoucí z konkrétní úvěrové smlouvy (popř. i jiných smluv při složitějších transakcích). Dále bude v zástavní smlouvě vždy uváděna maximální výše jistiny dle § 1312 odst. 1 NOZ (hlavně díky nejasnému vztahu § 1311 odst. 2 a § 1312 odst. 1 NOZ, viz výše).

V případě zajišťování dluhů z úvěrové smlouvy budou zajišťovány všechny stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy dlužníka vůči zástavnímu věřiteli, a to dluhy na řádné a včasné splacení jistiny úvěru, úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut, poplatků, nákladů a výdajů zástavního věřitele, újmy vzniklé na základě porušení smluvní nebo zákonné povinnosti ze strany dlužníka, vydání

---

<sup>51</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 556.

<sup>52</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1071.

<sup>53</sup> Pravděpodobně ani za účinnosti NOZ nebude muset být v zástavní smlouvě uváděno, zda se jedná o dluh již existující, či o dluh budoucí, viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 11. 2005, sp. zn 29 Odo 1014/2003. *Nejvyšší soud* [online]. Nejvyšší soud, © 2005.

bezodůvodného obohacení, popř. další dlužné částky. V zástavní smlouvě bude také pravidelně uváděno, do jaké výše se zástavní věřitel zavázal poskytnout osobnímu dlužníku úvěr.

## **OBSAH ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

### ***OBECNĚ***

Obsahem každého právního vztahu jsou konkrétní práva a povinnosti stran. Práva a povinnosti ze zástavního práva, jejichž úprava je obsažena v § 1353 – 1358 NOZ, jsou stanovena tak, „*aby bylo adekvátním způsobem chráněno postavení všech zúčastněných osob.*“<sup>54</sup> (na rozdíl od zakázaných ujednání, která slouží primárně k ochraně zástavce, resp. zástavního dlužníka). V praxi je běžné, že jsou upravena vzájemná práva a povinnosti v zástavních smlouvách nad rámec zákonných ustanovení, popř. je aplikace některých zákonných ustanovení vyloučena.

### ***VYBRANÁ USTANOVENÍ***

§ 1353 NOZ stanoví klasickou velmi obecnou formulaci povinnosti zástavního dlužníka zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele,<sup>55</sup> pokud je tato povinnost porušena a následkem toho se dostatečná jistota zástavního věřitele stane nedostatečnou nebo se tím nedostatečná jistota ještě sníží, je zástavní dlužník povinen přiměřeně jistotu doplnit.

Komentář k § 1353 NOZ se zamýšlí nad vztahem mezi § 1353 a § 2017 NOZ („*Ztratí-li jistota na ceně tak, že se zajištění stane nedostatečným, má věřitel právo žádat od dlužníka, aby zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnit; pokud to dlužník neučiní, stane se splatnou ta část pohledávky, která není zajištěna.*“) a uzavírá, že existuje riziko, že ust. § 1353 bude považováno za speciální k ust. § 2017, přičemž „*taková interpretace by však pro zástavního věřitele měla zcela nevhodné důsledky, jelikož pravidlo § 1353 věty druhé je omezeno pouze na poklesy hodnoty zástavy činem zástavního dlužníka, kdežto § 2017 je v tomto ohledu pravidlem objektivním. Za druhé*

---

<sup>54</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012

<sup>55</sup> Pozn. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9. 2004, sp. zn. 8 Tdo 1078/2004 Sb. *Nejvyšší soud* [online]. Nejvyšší soud, © 2004 stanovilo, že úmyslné zhoršení zástavy ze strany zástavního dlužníka by mohlo znamenat spáchání TČ poškozování věřitele.

*pak § 1353 věta druhá neuvádí jako následek povinnosti doplnit nedostatečnou zástavu akceleraci zajištěného dluhu, zatímco § 2017 ano.*<sup>56</sup>

Podle mého názoru je takováto úvaha zcela zbytečná, neboť druhá věta § 1353 NOZ jasně navazuje na větu první, tedy bude se aplikovat pouze v případě, jestliže zástavní dlužník poruší svou povinnost zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele. § 1353 NOZ tedy speciální je, ale ne pro zástavní právo jako takové. § 2017 NOZ navíc stanovuje povinnost dlužníkovi, tedy tomu, kdo musí splatit zajištěný dluh, ne zástavnímu dlužníkovi, tedy vlastníkovu zástavy, na kterého se vztahuje § 1353 NOZ.

Další praktickou novinkou představenou ust. § 1354 NOZ je povinnost pojišťovny plnit z pojistné smlouvy přímo zástavnímu věřiteli v případě, kdy je zástava pojištěna.

## **NEGATIVE PLEDGE**

Jednou z nejzásadnějších změn, které přinesl NOZ do úpravy zástavního práva, je zavedení institutu běžně nazývaného jako *negative pledge*. Dle § 1309 odst. 2 NOZ si lze ujednat zákaz zřízení zástavního právo k určité věci (*negative pledge* v užším slova smyslu) a dle § 1761 NOZ si lze ujednat zákaz zatížení a zcizení věci (*negative pledge* v širším slova smyslu). Zákaz zatížení a zcizení a zákaz zřízení zástavního práva lze zřídit: (1) jako věcné právo s věcně-právními účinky (působí poté *erga omnes*), nebo (2) s účinky obligačně-právními (působí pouze mezi stranami smlouvy). Zákaz zatížení a zcizení a zákaz zřízení zástavního práva musí být vždy sjednány na určitou a přiměřenou dobu a v takovém zájmu strany, který je hoden právní ochrany (stanoveno v § 1761 NOZ, který je subsidiární k § 1309 odst. 2 NOZ). Podmínkou zřízení *negative pledge* není současné zřízení zástavního práva.

Zákaz zřízení zástavního práva se u nemovitých věcí zapisuje do Katastru nemovitostí (dle § 23 odst. 1 písm. x) Katastrálního zákona se zapisuje poznámkou o „zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti“, popř. Rejstříku zástav u nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do Katastru nemovitostí. U movitých věcí a věci hromadné se zapisuje do Rejstříku zástav (dle § 35f odst. 1 písm. e) se v Rejstříku zástav evidují údaje „o zákazu zřízení zástavního práva k věci, která není evidována v Rejstříku zástav

---

<sup>56</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1111.

*jako zástava, a označení takové věci“*). Registrace není povinná. Jestliže ale má mít *negative pledge* zřízená dle § 1309 odst. 2 NOZ účinky vůči třetí osobě, musí být zapsána do Rejstříku zástav, veřejného seznamu, nebo musí být této třetí straně známa. Jelikož je (1) Rejstřík zástav neveřejným seznamem a (2) některé movité věci nelze dostatečně určitě specifikovat, bude toto ustanovení v praxi působit problémy.

§ 1309 odst. 2 NOZ stanoví, že zákaz zřízení zástavního práva lze zapsat buď do Rejstříku zástav, nebo veřejného seznamu, přičemž nezužuje seznam věcí, ke kterým lze zákaz zřízení zástavního práva zapsat. NOZ ale není jediným právním předpisem upravujícím institut zákazu zřízení zástavního práva. Notářský řád jakožto právní předpis speciální stanovuje, že v Rejstříku zástav lze registrovat zákaz zřízení zástavního práva pouze u těch věcí, které lze zastavit zápisem do Rejstříku zástav (viz jazykový výklad ust. § 35g odst. 4 písm. d) Notářského řádu, který stanoví, že notář provede *„zápis údajů o zákazu zřízení zástavního práva k věci, která se zapisuje nebo může být zapsána jako zástava do Rejstříku zástav.“*). Proto nelze zapsat do Rejstříku zástav zákaz zřízení zástavního práva např. k zaknihovaným cenným papírům. Registrovat zákaz zřízení zástavního práva lze i k závodu jako věci hromadné. Otázkou je, jestli se zákaz zřízení zástavního práva poté bude vztahovat na každou jednotlivou věc, která k závodu náleží, nebo pouze na závod jako takový.

Zákaz zatížení a zcizení dle § 1761 NOZ je možné zřídit jako věcné právo. Zákon neříká, zda je zde nutná registrace, s ohledem na *princip publicity* a právní jistotu ale předpokládám, že k tomu aby měl zákaz účinky vůči třetím osobám nutná je. Ust. § 2128 odst. 2 NOZ tento názor potvrzuje: *„Zřizuje-li se ujednáním... zákazu zcizení nebo zatížení... věcné právo k věci zapsané do veřejného seznamu, vzniká takové právo až zápisem do veřejného seznamu.“* Zákaz zatížení a zcizení lze zapsat pouze do Katastru nemovitostí (§ 11 odst. 1 písm. n) Katastrálního zákona se zapisuje *„zákaz zcizení nebo zatížení“* vkladem), tedy už ne do Rejstříku zástav (tzn., není možný u movitých věcí a věci hromadné).

U zaknihovaných cenných papírů registrujeme namísto zákazu zatížení a zcizení tzv. PPN (*pozastavení práva nakládat*) u CDCP, a.s., které je obdobou zákazu zatížení a zcizení. Problém CDCP, a.s. je stejně jako u Rejstříku zástav jeho neveřejnost. Dle § 115 zákona č. 256/2004 Sb., zákona o podnikání na kapitálovém trhu jsou údaje



z evidence a dokumentů povinně uchovávaných CDCP, a.s. poskytovány pouze v zákoně vyjmenovaným subjektům, přičemž výčet těchto subjektů je taxativní.

## **VZNIK A REGISTRACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

### ***OBECNĚ***

Zástavní právo může vzniknout na základě (1) zástavní smlouvy, (2) rozhodnutí orgánu veřejné moci (§ 1342 NOZ), (3) rozhodnutí soudu o schválení dohody o rozdělení pozůstalosti (§ 1694 a násl. NOZ) a (4) zákona.<sup>57</sup> Podrobněji se budu věnovat pouze právní skutečnosti (1).

Úprava náležitostí formy zástavní smlouvy pro zřízení zástavního práva a vzniku zástavního práva kopíruje, s několika výjimkami, stav před 1. 1. 2014.

### ***FORMA ZÁSTAVNÍ SMLOUVY***

Prostá písemná forma je vyžadována při zřizování zástavního práva k movitým věcem, které nejsou odevzdávány (z vůle zástavce či díky jejich povaze) zástavnímu věřiteli, či třetí osobě (§1314 odst. 1 NOZ). Obecně vyžaduje i smlouva o zastavení nemovité věci písemnou formu (§ 560 NOZ) s podpisy na téže listině (§ 561 odst. 2 NOZ) a ověřeným podpisem zástavce (§ 62 Katastrální vyhlášky). Písemná forma je nutná i v případě, vzniká-li dle § 1328 odst. 1 NOZ zástavní právo k cennému papíru odevzdáním třetí osobě („... zástavce *nebo zástavní věřitel předá cenný papír a stejnopis zástavní smlouvy třetí osobě...*“), či v případě, kdy si strany chtějí přímo v zástavní smlouvě dohodnout způsob zpeněžení zástavy (§ 1359 odst. 1 NOZ).

Je-li zástavou nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu, vyžaduje pak zástavní smlouva obligatorně formu veřejné listiny (tedy notářského zápisu, jak upřesňuje § 3026 NOZ) (§ 1314 odst. 2 písm. a) NOZ). Zástavní smlouva musí být povinně vyhotovena notářem ve formě veřejné listiny i v případě zastavování závodu a věci hromadné, fakultativně pak má-li zástavní právo k movité věci vzniknout zápisem do Rejstříku zástav (§ 1314 odst. 2 písm. 1 a 3 NOZ).

V případech, kde není v zákoně povinná forma stanovena (a zároveň chybí dohoda stran dle § 559 NOZ) postačí forma ústní.

---

<sup>57</sup> HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 247.

## **MODUS VZNIKU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

NOZ stanoví obecně několik možných způsobů vzniku zástavního práva. Zástavní právo vzniká u věcí zapsaných do veřejného seznamu zápisem do tohoto seznamu (§ 1316 NOZ). U nemovitých věcí nezapisovaných do veřejného seznamu, závodu či jiné věci hromadné pak zápisem do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 2 NOZ). U movitým věcí vzniká zástavní právo buď (1) odevzdáním zástavnímu věřiteli či třetí osobě k opatrování s tím, že zástavce je oprávněn vyžadovat od zástavního věřitele vydání *zástavního listu* (§ 1317 odst. 1, § 1318 NOZ), nebo (2) způsobem jej nahrazujícím, tzv. *znamením* dle § 1317 odst. 2 NOZ), popř. když tak určí zástavní smlouva zápisem do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 1 NOZ).

Novinkou, kterou zavedl NOZ je vznik zástavního práva *znamením* podle § 1317 odst. 2 NOZ. Otázku, která se v této souvislosti nabízí, tedy zda musí mít zástavní smlouva písemnou formu, vyřeší až judikatura. Jestliže budeme analogicky aplikovat na vznik zástavního práva *znamením* ust. § 1317 odst. 1 NOZ, písemná forma potřeba nebude, neboť označení věci bude rovno odevzdání věci. Jestliže však budeme doslovně vykládat § 1314 odst. 1 NOZ, písemná forma bude potřeba vždy, kdy movitá věc nebude fyzicky odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě. Jde sice o praktický způsob zřízení zástavního práva, praktičnost je zde ale na úkor právní jistoty.<sup>58</sup>

NOZ stanoví odchylná pravidla pro vznik zástavního práva k některým aktivům (podíl v korporaci, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, účet vlastníka zaknihovaných cenných papírů, pohledávky).

Zástavní právo k podílu v korporaci vznikne dle § 1322 odst. 1 NOZ „zápisem do veřejného rejstříku, v němž je korporace zapsána.“

Zástavní právo k cennému papíru jeho odevzdáním, buď (1) zástavnímu věřiteli bez dalšího, nebo (2) třetí osobě, v tomto případě je ovšem nutné předat cenný papír i se stejnopisem zástavní smlouvy (§ 1328 odst. 1 NOZ). U cenného papíru na řad je ke vzniku zástavního práva nutný i zástavní rubopis (§ 1328 odst. 2 NOZ). Nově lze ujednat vznik zástavního práva na doručitele zápisem do Rejstříku zástav pod podmínkou jeho odevzdání notáři (§ 1328 odst. 3, § 1319 odst. 3 NOZ).

---

<sup>58</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 84.

U zaknihovaného cenného papíru vzniká zástavní právo zápisem na účtu vlastníka v příslušné evidenci (§ 1331 odst. 1 NOZ). V případě účtu zaknihovaných cenných papírů zástavní právo vzniká zápisem zástavního práva u tohoto účtu, přičemž pro zápis a výmaz zástavního práva se použije § 1331 NOZ obdobně (§ 1333 NOZ).

Zástavní právo k pohledávce vznikne účinností zástavní smlouvy, popř. zápisem do Rejstříku zástav (§ 1335 odst. 2 NOZ).<sup>59</sup>

Speciální úprava vzniku zástavního práva je obsažena i u *budoucího zástavního práva* (viz výše).

### ***SLOVENSKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA***

Pro slovenského zákonodárce byla ve vztahu ke vzniku zástavního práva prioritou právní jistota. Veškeré zástavní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a zástavní právo ke všem aktivům zaregistrováno v Registru záložných práv dle § 151b odst. 1 a § 151e odst. 1 Slovenského OZ, popř. v jiných specifických registrech (pouze s jednou výjimkou, zástavní právo k movitým věcem může vzniknout i jejich předání zástavnímu věřiteli, zástavní smlouva zde nemusí mít písemnou formu, postačí pouze písemné potvrzení o obsahu smlouvy podepsané zástavcem a zástavním věřitelem, a nemusí být vkládána do Registru záložných práv).

### ***REJSTŘÍK ZÁSTAV***

V právní úpravě zástavního práva hraje důležitou roli Rejstříku zástav. Pojem *Rejstřík zástav* je vymezen v § 2 Předpisu Notářské komory ČR o Rejstřík. Zástav: „*Rejstřík zástav je veden v elektronické podobě a vede, provozuje a spravuje ho Notářská komora České republiky v rámci centrálního informačního systému, který je upraven v organizačním řádu Notářské komory České republiky a notářských komor.*“ Registrace zástavního práva v Rejstříku zástav je ze zákona v určitých případech předpokladem vzniku zástavního práva (jestliže je zástavou hromadná věc, závod, nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do Katastru nemovitostí, popř. jestliže si to strany zástavní smlouvy ujednaly).

Rejstřík zástav je neveřejným seznamem (není řazen v NOZ pod pojem veřejný seznam, ale je vždy jmenován zvlášť, stejně jako evidence zaknihovaných cenných

---

<sup>59</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 561.

papírů), i přes to, že má každý právo na opis nebo výpis z Rejstříku zástav. § 35i (6) Notářského řádu, § 39 (1) Předpisu Notářské komory ČR o Rejstříku zástav: „*Kterýkoli notář vydá každému na jeho žádost opis nebo výpis z Rejstříku zástav nebo potvrzení o tom, že v něm určitá věc není evidována jako zástava nebo o tom, že není evidován zákaz zřízení zástavního práva k věci, neevidované v Rejstříku zástav jako zástava.*“ Právní zájem pro vydání opisu / výpisu z Rejstříku zástav sice není potřeba, ale vydání tohoto opisu / výpisu je hrazeno, čímž je narušen *princip formální publicity*. Naproti tomu *princip materiální publicity* je částečně uplatňován (viz ust. § 1309 odst. 2 NOZ), což může činit logistické problémy a zvýšit transakční náklady (např. § 1335 odst. 2 NOZ, či § 1107 odst. 1 ve spojení s § 1378 NOZ).

Zástavní právo je do Rejstříku zástav zapisováno na základě zástavní smlouvy sepsané ve formě notářského zápisu, zápis provádí notář, který zástavní smlouvu sepsal (§ 1319 odst. 3 NOZ). Do Rejstříku zástav je možnost zapsat zástavní právo, podzástavní právo, budoucí zástavní právo, pořadí zástavních práv či zákaz zřízení zástavního práva (ať již k věci, která je evidovaná v Rejstříku zástav jako zástava, nebo k věci, u které zástavní právo zapsáno není). Dále se sem zapisuje i údaj o započetí výkonu zástavního práva.

Důležitý je primárně ve vztahu k Rejstříku zástav § 1358 NOZ o změně zapsaných skutečností v Rejstříku zástav a veřejném seznamu. Povinnost požádat o provedení změny zápisu má ten, jehož se změna týká (pokud tedy právní předpis nestanoví povinnost určitému subjektu výslovně). Zápis změny vlastnického práva k předmětu zástavního práva do Rejstříku zástav má pouze deklaratorní účinky, proto se může v praxi stát, že osoba zapsaná v Rejstříku zástav jako zástavní dlužník ve skutečnosti už zástavním dlužníkem nebude. Bohužel není stanoven následek pro případ porušení této povinnosti.<sup>60</sup>

## ***KATASTR NEMOVITOSTÍ***

NOZ používá pojem *veřejný seznam*. Katastr nemovitostí (vedle např. evidence smluv o odlišném majetkovém režimu manželů, databáze ochranných známek vedené Úřadem průmyslového vlastnictví, civilního leteckého rejstříku vedeného Úřadem pro

---

<sup>60</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1115.

civilní letectví)<sup>61</sup> je dle § 1 odst. 1 Katastrálního zákona veřejným seznamem (což je označení pro seznam věcí).<sup>62</sup> Katastr nemovitostí je vystavěn na dvou principech (1) *formální publicity*, tj. Katastr nemovitostí je přístupný všem bez omezení (§ 980 NOZ), a (2) *materiální publicity*, který chrání bona fide jednající subjekty (§ 984 NOZ). Princip materiální publicity, resp. jeho důsledné promítnutí v NOZ, je novinkou: „*Nově se stanoví, že nedostatek titulu nahradí údaj zapsané ve veřejné evidenci.*“<sup>63</sup>

Ust. § 3 Katastrálního zákona stanoví, co je předmětem evidence v Katastru nemovitostí (dle § 3 odst. 1 Katastrálního zákona: „*a) pozemky v podobě parcel, b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby, d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku, e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., f) právo stavby, g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.*“). „*Potřeba evidovat nadále pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku, je zřejmá. Jako potřebná se jeví i potřeba evidovat i dočasné stavby, které podle definice v NOZ nejsou součástí pozemku, i když patří vlastníkovu pozemku, na kterém je stavba postavena...*“<sup>64</sup>

Dle § 11 odst. 1 Katastrálního zákona se vkladem (nově bez ohledu na to, zda má vklad konstitutivní nebo deklaratorní charakter,<sup>65</sup> neboť „*v novém pojetí vkladu se snoubí jak konstitutivní, tak i deklaratorní účinky, a rozlišení, zda má vklad konstitutivní či jen deklaratorní účinky je nutné odvozovat od toho, jakým způsobem zapisovaná práva vznikla...*“)<sup>66</sup> do Katastru nemovitostí zapisuje *zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo a zákaz zcizení nebo zatížení k nemovitým věcem vyjmenovaným v § 3 odst. 1 Katastrálního zákona. Dle § 23 odst. 1 a 2 Katastrálního zákona se k nemovitým věcem zapisuje poznámka o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo, přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu, výhradě souhlasu se zatížením práva stavby, zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti, závazku*

---

<sup>61</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, s. 129.

<sup>62</sup> Srov.: Veřejné rejstříky pro evidenci osob.

<sup>63</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, s. 131.

<sup>64</sup> JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 50.

<sup>65</sup> Tamtéž, s. 97.

<sup>66</sup> Tamtéž, s. 103.

*nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, či závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.*

## ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ

O zakázaných ujednáních v zástavních smlouvách pojednává § 1315 NOZ. NOZ redukuje počet zakázaných ujednání, většina z nich navíc nesmí být ujednána pouze před splatností dluhu. Následkem implementace zakázaného ujednání do zástavní smlouvy je relativní neplatnost.<sup>67</sup> Primárním účelem těchto ujednání je ochrana zástavce (tedy paradoxně i takového zástavce, který je zároveň osobním dlužníkem), popř. zástavního dlužníka, jestliže se jedná o osobu odlišnou od zástavce, sekundárním pak ochrana zástavního věřitele.<sup>68</sup>

§ 1315 odst. 1 NOZ zakazuje ujednání „*podle kterých nesmí dlužník nebo zástavce zástavu vyplatit.*“ Toto ustanovení jasně směřuje k ochraně zástavce a zástavního dlužníka i přes to, že je termín „*dlužník*“ používán v ostatních ustanoveních pro osobního dlužníka, ne pro dlužníka zástavního. „*Podstatné je, že možnost vyplacení (vykoupení) zástavy je racionální jen pro toho, kdo zástavní právo zřídil (zástavce), resp. – a to především – pro aktuálního vlastníka zástavy (zástavní dlužník).*“<sup>69</sup> Zákaz § 1315 odst. 1 NOZ se bude vztahovat na ujednání uzavřená před i po splatnosti zajištěného dluhu, jedná se o zákaz bezvýhradný.

Zákazy v § 1315 odst. 2 NOZ se na rozdíl od výše uvedeného vztahují pouze na dohody ujednané před splatností zajištěného dluhu (tedy i s odkládací podmínkou), *a contrario* po splatnosti jsou takové dohody možné.

Zvláštní pozornost zasluhuje § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ, který naráží na realizaci zástavního práva *privátním prodejem a propadnou zástavou*. Ust. § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ stanoví, že se zakazuje ujednat (obecně před splatností zajištěného dluhu a po splatnosti zajištěného dluhu pouze jestliže je zástavcem či zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem (§ 1315 odst. 3 NOZ)), že „*věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou anebo předem určenou cenu může ponechat.*“ *A contrario* dohodnout se před

---

<sup>67</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, s. 278.

<sup>68</sup> TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku)*. Právní rádce 12/2012, s. 455.

<sup>69</sup> Tamtéž, s. 456.

splatností zajištěného dluhu, že zástava může být zpeněžena předem určeným způsobem lze (NOZ s privátním prodejem zástavy počítá i na jiných místech, příkladem může být ust. § 1359 odst. 1 NOZ, který umožňuje dohodu zástavního věřitele a zástavce ohledně způsobu zpeněžení zástavy). *A contrarion* dohodnout se, že zástavu si zástavní věřitel může ponechat za cenu stanovou ex post nezávislým znalcem, či za cenu obvyklou v den propadnutí<sup>70</sup> (tedy ne cenu libovolnou či předem určenou) lze také.<sup>71</sup> Objevují se ale i názory, že propadnou zástavu nelze sjednat před splatností zajištěného dluhu za žádných okolností, neboť se takové ujednání příčí dobrým mravům.<sup>72</sup> Podmínkou ujednání, které stanoví jiný způsob zpeněžení zástavy než je veřejná dražba / soudní prodej, je jeho písemná forma (§ 1359 odst. 1 NOZ).

Institut propadné zástavy bude využíván zejména v nebankovním financování (tzv. *step-in-rights*), jelikož u nebankovních institucí je díky jejich flexibilitě vyšší pravděpodobnost ochoty převzít předmět zástavy (zajímavé bude sledovat praxi především u zastavených závodů).

V důvodové zprávě k NOZ je stanoveno, že původním plánem bylo zakázat zástavnímu dlužníku převést vlastnické právo k zástavě.<sup>73</sup> Pro uzákonění takového zákazu ale není rozumný důvod. (1) Zástavní právo je právem věcným, tudíž bude zásadně věc zatěžovat i v případě převodu vlastnického práva k ní, a (2) strany se mohou tento zákaz ukotvit v zástavní smlouvě s obligačně-právními účinky, popř. mu vtisknout účinky věcně-právní.

Nově nelze před splatností zajištěného dluhu ujednat možnost zástavního věřitele brát ze zástavy plody a užitky (§1315 odst. 2 písm. b) NOZ). Zástavu lze podle § 1356 NOZ pouze užívat, a to jen se souhlasem zástavního dlužníka, resp. zástavce, pokud je zástavní věřitel v dobré víře, že zástavce je zástavním dlužníkem, ne požívat. V této souvislosti je nutné poznamenat, že po dohodě lze brát podíly na zisku a dividendy z cenných papírů, na které se zákaz § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ nevztahuje.

---

<sup>70</sup> MYŠÁKOVÁ, Petra, a Robert PAVLŮ. *Propadná zástava v NOZ*. Rekodifikace & Praxe 4/2013, s. 5.

<sup>71</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1074.

<sup>72</sup> Tento názor zastává např. předseda Vrchního soudu JUDr. Jaroslav Bureš, Vyjádřil ho na semináři ze dne 11.3.2014 od agentury BOVA.

<sup>73</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 558.

## POŘADÍ ZÁSTAVNÍCH PRÁV

K jedné věci lze zřídit více zástavních práv. Taková zástavní práva ovšem budou mít různá pořadí v souladu s tzv. *priority rule*: „... zástavní právo zřízené poté, co na věci bylo již jedno zástavní právo zřízeno, má druhé pořadí, a osoba, již svědčí pozdější zástavní právo, bude oprávněna k výtěžku prodeje zastavené věci teprve poté, co byla zcela uspokojena pohledávka osoby, již svědčilo prve zřízené zástavní právo.“<sup>74</sup> Uspokojování zástavních věřitelů se v případě více zástavních práv zatěžujících jednu věc řídí pravidly NOZ o určování pořadí. NOZ určuje dvě základní pravidla: (1) pořadí zástavního práva se stanoví podle doby vzniku zástavního práva, kdy je rozhodující okamžik zápisu, resp. podání návrhu na zápis zástavního práva, popř. účinnost smlouvy v případě těch zástavních práv, která se neregistrují, a (2) registrované zajištění (ve veřejném seznamu / Rejstříku zástav) má vždy přednost před neregistrovaným, pravidlo s největší pravděpodobností platí i pro dobrovolné registrace (§ 2016, § 981, § 1371 odst. 3 NOZ). Richter upozorňuje, že „podle § 2016 NOBčZ bude mít – bez ohledu na dobu svého zřízení – vždy přednost věcně-právní zajištění zřízené registrací před věcně-právním zajištěním zřízeným jiným způsobem. Časové kritérium tedy v nové úpravě ustupuje do pozadí, resp. uplatní se pouze v rámci skupin priority, ustavených podle způsobu zřízení zajišťovacího práva. Toto řešení jde nad rámec doporučení legislativního průvodce UNCITRAL, přirovnat je lze k pravidlu § 151k odst. 2 slovenského občanského zákoníku, podle kterého platí, že tam, kde na movitosti vznikne více zástavních práv a některá z nich vzniknou odevzdáním, mají při uspokojení přednost práva registrovaná v rejstříku zástavních práv, a to podle pořadí jejich registrace.“<sup>75</sup>

S pořadím zástavního práva lze disponovat několika možnými způsoby. (1) Zástavní věřitelé si mohou ujednat pořadí jiné (*ujednání o pořadí zástavních práv*, § 1372 NOZ). A byly zavedeny další nové instituty, které změnu pořadí umožňují, jsou jimi: (2) *uvolněné zástavní právo* (§ 1380 – § 1384, s limitací § 3068 NOZ), (3) *záměna zástavního práva* (upravena v § 1385 – § 1389 NOZ), (4) *výhrada pořadí* (§ 982 odst. 2), (5) *přednostní právo* (§ 983 s limitací § 3064 NOZ) a (5) *budoucí zástavní právo* (§

<sup>74</sup> VAN ERP, S., AKKERMANS, B. (eds.) *Property Law. Cases, Materials and Texts*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2012, s. 93.

<sup>75</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava*. *Obchodněprávní revue* 7-8/2013.



1341 NOZ). V praxi budou používány tyto instituty (hlavně *záměna zástavního práva a uvolněné zástavní právo*) pravděpodobně převážně při refinancování úvěrů. Praxe bude řešit otázku, zda půjde pořadí zástavního prodat (zda je tedy právo na určité pořadí věci a zda jeho povaha prodej připouští).

Zvláštní pravidla o pořadí zajištění objevující se v NOZ (např. pravidlo stanovené v § 1398 NOZ o super prioritě zadržovacího práva) mají před výše uvedeným přednost.

### ***UJEDNÁNÍ O POŘADÍ ZÁSTAVNÍCH PRÁV***

Zástavní věřitelé si dle § 1372 odst. 2 NOZ mohou ujednat v písemné formě pořadí zástavních práv (pravděpodobně mohou sjednat i pořadí budoucích zástavních práv)<sup>76</sup> váznoucích na jedné věci. Zapsat takové ujednání lze jak do Rejstříku zástav, tak do veřejného seznamu, přičemž provedení zápisu navrhnou všichni zástavní věřitelé společně (do Katastru nemovitostí se podle § 23 odst. 2 písm. b) Katastrálního zákona zapisuje poznámkou o „*ujednání pořadí zástavních práv*“, do Rejstříku zástav musí být zapsán v souladu s ust. § 15 Předpisu Notářské komory ČR o Rejstříku zástav). Aby mělo ujednání účinky vůči třetím osobám bez dalšího, je zápis do Rejstříku zástav / veřejného seznamu nutný. Otázkou je, jestli bude ujednání o pořadí zástavních práv účinné vůči třetím osobám i v případě, kdy není zákonem požadován zápis do Rejstříku zástav / veřejného seznamu. Nabízí se analogické použití ust. § 1309 odst. 2 NOZ (ujednání by mělo účinky vůči třetím osobám, bylo by jim známo).

Ujednání o změně pořadí je institutem, který umožňuje měnit pořadí zástavních práv váznoucích na věci bez souhlasu vlastníka věci, pouze právním jednáním zainteresovaných zástavních věřitelů, tedy těch, kteří si pořadí zástavních práv ujednali. § 1372 odst. 2 NOZ chrání ty zástavní věřitele, kteří jsou ujednáním o pořadí zástavních práv zkráceni, vůči nim takové ujednání nemá právní účinky.

Pokud po dohodě o záměně pořadí dojde k zániku jednoho ze zástavních práv, kterého se dohoda týká, vzniká otázka, jaké účinky bude takový zánik mít. Tato otázka byla již řešena odbornou literaturou v souvislosti s § 45 až 50 III. dílčí novely OZO: „*Uvážíme-li, že má záměna pořadí podle své dnešní úpravy zpravidla povahu věcnou (absolutní), jakmile byla vložena do pozemkové knihy, dojdeme logického požadavku,*

---

<sup>76</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1126.

aby změny, nastalé po vkladu záměny byly bez účinků na pořadí zúčastněných knihovnických práv.<sup>77</sup> I podle NOZ má záměna pořadí povahu věcně-právní, jestliže je ujednání zapsáno do Rejstříku zástav / veřejného seznamu, vyžaduje-li se i ke vzniku zástavního práva taková evidence, *a contrario* v ostatních případech bez dalšího.<sup>78</sup> Proto by zánik zástavního práva potom, co bylo učiněno ujednání o pořadí zástavních práv, neměl mít na pořadí zástavních práv účinky.

### **UVOLNĚNÉ ZÁSTAVNÍ PRÁVO**

Institut uvolněného zástavního práva může vlastník věci využít, uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva (způsob zániku není specifikován) a není-li ještě proveden výmaz zástavního práva z veřejného seznamu (nevztahuje se na zástavní práva zapsaná v Rejstříku zástav). V tomto případě může vlastník věci spojit uvolněné zástavní právo s novým (míněno jiným, ne nově vzniklým) dluhem, který nepřevyšuje dluh původní (§ 1380 NOZ), popř. podat návrh na zápis uvolněného zástavního práva do veřejného seznamu (§ 1381 NOZ), u zástavních práv vzniklých před 31. 12. 2013 dle § 3068 NOZ pouze se souhlasem zástavního věřitele „zapsaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona za uvolněným zástavním právem v dalším pořadí“. Např. podle § 23 odst. 2 písm. c) Katastrálního zákona se k nemovité věci zapisuje „poznámka o uvolnění zástavního práva“ na základě žádosti o zápis poznámky doložené listinou prokazující zánik zástavního práva a v případě zástavního práva vzniklého do 31. 12. 2013 též souhlasem zástavních věřitelů, jejichž zástavní právo k nemovité věci vzniklo do 31. 12. 2013. Při zápisu poznámky se odstraní údaj o zástavním věřiteli, ale ponechá se údaj o výši zajištěného dluhu, údaj o listině, na základě které zástavní právo vzniklo a údaj o pořadí zástavního práva.

Vlastník věci může uvolněné zástavní právo buď obsadit (§ 1380 NOZ, z tohoto ust. ovšem neplyne, jakou formu má mít právní jednání, jímž budeme chtít uvolněné zástavní právo obsadit novým dluhem,<sup>79</sup> úprava obsazování je pravděpodobně záměrně ponechána na zvláštních zákonech, např. obsazování uvolněného zástavního práva v Katastru nemovitostí se bude dít vkladem zástavního práva na základě standardní

---

<sup>77</sup> SVOBODA, E. *Právo občanské. Část zvláštní – právo knihovní*. Československý Kompas, Praha, 1947, s. 69.

<sup>78</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1127.

<sup>79</sup> Tamtéž, s. 1135.

zástavní smlouvy, v návrhu na vklad musí být ovšem uvedeno, že vkládané zástavní právo má obsadit uvolněné zástavní právo, návrh na vklad musí být podán vlastníkem nemovité věci, může se připojit i zástavní věřitel), nebo nechat volné, tzn. nezajistit uvolněným zástavním právem žádný nový dluh (§ 1381 NOZ, při realizaci zástavního práva se k uvolněnému zástavnímu právu nepřihlíží). NOZ tímto povyšuje význam výmazu zástavního práva, který je pouze deklaratorní, a spojuje ho s konstitutivními účinky zápisu zástavního práva na uvolněné místo. Obsadit lze pak toto uvolněné zástavní právo do deseti let od zápisu uvolněného zástavního práva, poté právo učinit tak zaniká (§ 1381 NOZ).

Dle § 1384 NOZ se vlastník věci zapsané ve veřejném seznamu může zavázat konkrétnímu zástavnímu věřiteli, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, tedy že neobsadí uvolněné zástavní právo, takovou povinnost vlastníka lze zapsat i do veřejného seznamu. Do Katastru nemovitostí je zapisována podle § 23 odst. 1 písm. y) Katastrálního zákona „*poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh.*“ Tato povinnost vlastníka je povinností vůči konkrétnímu zástavnímu věřiteli a je časově vázána pouze na dobu trvání zástavního práva tohoto zástavního věřitele.

### **ZÁMĚNA ZÁSTAVNÍCH PRÁV**

U záměny zástavních práv se na návrh vlastníka věci *nové zástavní právo* zapisuje do veřejného seznamu (institut nelze uplatnit u zástavních práv zapisovaných do Rejstříku zástav) v pořadí zástavního práva již na věci váznoucího (*starého zástavního práva*) s odkládací podmínkou, že staré zástavní právo bude do roka po zápisu nového zástavního práva vymazáno (§ 1385 NOZ). O výmaz může požádat jak vlastník věci, tak nový zástavní věřitel (§ 1386 NOZ). Pořadí nového zástavního práva se stanoví podle doby podání návrhu na zápis starého zástavního práva do veřejného seznamu. Nové zástavní právo se do Katastru nemovitostí zapisuje na základě návrhu na vklad pod podmínkou, že do roka po zápisu bude staré zástavní právo vymazáno (§ 17 odst. 6 Katastrálního zákona), ohledně pořadí § 19 odst. 4 Katastrálního zákona stanoví, že „*U zástavního práva, které je zapsáno pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno, se jako údaj o pořadí eviduje doba rozhodná pro pořadí starého zástavního práva.*“

Pokud vázne na starém zástavním právu omezení, lze nové zástavní právo zapsat do veřejného seznamu jen pod podmínkou, že (1) závada bude vymazána, nebo (2) bude převedena se souhlasem stran na *nové zástavní právo* (§ 1387 NOZ).

*Nové zástavní právo* nesmí zajišťovat dluh vyšší, než je dluh, který zajišťuje staré zástavní právo. Dle § 1389 NOZ lze ale nahradit i více zástavních práv váznoucích na věci, pokud ovšem mají pořadí za sebou.

Dle § 1388 NOZ se vlastník věci zapsané ve veřejném seznamu může zavázat při zřizování zástavního práva, popř. později, že neumožní zápis *nového zástavního práva* namísto *starého zástavního práva*. Oproti institutu uvolnění zástavního práva se ale při záměně zástavního práva nemusí zavazovat konkrétnímu zástavnímu věřiteli. Do Katastru nemovitostí je zapisována podle § 23 odst. 1 písm. z) Katastrálního zákona „*poznámka o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.*“

### **VÝHRADA POŘADÍ**

§ 982 odst. 2 NOZ umožňuje vlastníku zřizujícímu věcné právo k věci vlastní vyhradit ve veřejném seznamu (ne už v Rejstříku zástav) privilegované pořadí pro jiné věcné právo (tedy i zástavní právo). „*Na výhradu přednostního pořadí tak lze pohlížet jako na speciální případ ujednání o pořadí práv, a to pro situaci, kdy předstupující právo dosud neexistuje. Právo ustupující sice své pořadí přenechává právu předstupujícímu, jelikož však nemá kam ustoupit..., zůstává společně s předstupujícím právem na své původní pozici... Po zániku ustupujícího práva pak předstupující právo zůstává na jeho místě bez dalšího – z hlediska pořadí je na něj třeba pohlížet, jako by návrh na jeho zápis byl podán v době, kdy ve skutečnosti byl podán návrh na zápis práva ustupujícího.*“<sup>80</sup> Jestliže se výhrada pořadí dotkne jiného věcného práva na věci váznoucího, může být zřízena pouze se souhlasem této osoby. Dle § 23 odst. 1 písm. s) Katastrálního zákona se do Katastru nemovitostí zapíše poznámka o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo. Pro zápis zástavního práva do Katastru nemovitostí se již souhlas dotčené osoby nevyžaduje. Výjimku představuje případ, kdy by zástavní právo mělo být do Katastru nemovitostí zapsáno v širším rozsahu, než jaký z výhrady plyne.

---

<sup>80</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 24.

## **PŘEDNOSTNÍ PRÁVO**

*Přednostní právo* ke zřízení věcného práva jiné osobě je zapisované do Katastru nemovitostí poznámkou dle § 23 odst. 1 písm. t) Katastrálního zákona. Dle § 983 NOZ je takovéto právo omezeno na jeden rok a po uplynutí tohoto časového intervalu se může vlastník věci domáhat výmazu tohoto práva. Dle § 3064 NOZ tato jednoroční lhůta začne běžet až po uplynutí jednoho roku od nabytí účinnosti NOZ.

## **REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

### **OBECNĚ**

K výkonu zástavního práva se přistupuje v situaci, kdy je zajištěný dluh splatný (§ 1359 odst. NOZ). Zástavní věřitel je v této situaci oprávněn „*uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavního zástavy do ujednané výše, a není-li tato výše ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy*“ (§ 1309 odst. 1 NOZ). Zástava může být v souladu s § 1359 odst. 1 NOZ zpeněžena ve veřejné dražbě či při soudním prodeji zástavy. Tyto dvě procedury zpeněžení zástavy jsou poměrně formalizované, trvají dlouhou dobu a výtěžek zpeněžení zástavy je většinou nízký.<sup>81</sup> NOZ zavedl dva nové instituty realizace zástavního práva, které představují „*patrně největší změnu, kterou NOZ v právní úpravě zástavního práva přináší*.“<sup>82</sup> (1) Možnost sjednat si *propadnou zástavu* (viz výše) a (2) možnost dohodnout si způsob prodeje zástavy dle ust. § 1359 odst. 1 NOZ (může se jednat např. o privátní prodej, veřejnou soutěž o nejlepší nabídku, dobrovolnou dražbu či vnucenou zprávu).<sup>83</sup> Jelikož každému oprávnění jednoho subjektu odpovídá povinnost jiného subjektu, protipólem k ust. § 1359 odst. 1 NOZ je ust. § 1367 odst. 1 NOZ, která stanoví povinnosti zástavního dlužníka, popř. třetí osoby, která má zástavu u sebe, strpět výkon zástavního práva a poskytnout zástavnímu věřiteli veškerou součinnost (např. vydat mu zástavu i s listinami potřebnými k převzetí, prodeji a užívání).

§ 1359 odst. 1 NOZ stanoví speciální pravidlo pro případ, kdy je zástavou cenný papír přijatý k obchodování na evropském regulovaném trhu. (1) Prodá se na

---

<sup>81</sup> BEZOUŠKA, Petr. Jak zpeněžit zástavu. Ihned.cz [on-line]. 9.4.2013.

<sup>82</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. Obchodněprávní revue 9/2013.

<sup>83</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152-§ 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012, s. 178 a násl.

evropském regulovaném trhu, nebo (2) se prodá mimo evropský regulovaný trh nejméně za cenu určenou evropským regulovaným trhem.

Oznámení o započetí výkonu zástavního práva a o způsobu jeho výkonu musí zástavní věřitel doručit zástavnímu dlužníkovi v písemné formě 30 dní předem, přičemž nelze ujednat dobu kratší (§ 1364 odst. 1 a 3 NOZ). Jestliže je zástavní právo registrováno, musí zástavní věřitel zajistit zápis o započetí výkonu zástavního práva i do veřejného seznamu / Rejstříku zástav (§ 1362 odst. 2 NOZ), s výkonem zástavního práva lze začít až poté, co uplyne 30 dní od tohoto zápisu (§ 1364 odst. 2 NOZ). Tato lhůta je zavedena na ochranu zástavního dlužníka, který by se chtěl případně proti výkonu zástavního práva bránit. Povinnost zástavního věřitele dodržet tuto 30ti denní lhůtu bude z důvodu ochrany zástavního dlužníka podle mého názoru analogicky i v případě propadlé zástavy (i přesto že dikce § 1364 odst. 1 NOZ tomu nenapovídá, jelikož mluví o „zpeněžení zástavy“). Zástavní dlužník má již od počátku této ochranné lhůty povinnost nezczizit zástavu bez souhlasu zástavního věřitele (§ 1363 NOZ).

Je-li nutné k akceleraci zajištěného dluhu doručení oznámení o akceleraci, je nutno dle § 1361 NOZ doručit toto oznámení i zástavnímu dlužníku (jedná-li se o osobu odlišnou od osobního dlužníka). Oznámení dle § 1361 a § 1362 odst. 1 NOZ lze spojit do jedné listiny.<sup>84</sup>

### ***PRIVÁTNÍ PRODEJ***

Privátní prodej zástavy bude možný provést na základě dohody mezi zástavním věřitelem a zástavcem / zástavním dlužníkem v písemné formě (§ 1359 odst. 1 NOZ). Dohoda o privátním prodeji zástavy bude muset splňovat podmínky nastavené v ust. § 1315 odst. 2 písm. b) NOZ. Zástavní věřitel je při privátním prodeji povinen: (1) postupovat s odbornou péčí ve svém zájmu i v zájmu zástavního dlužníka, aby prodal zástavu za obvyklou cenu (§ 1365 odst. 1 NOZ), a (2) podat zástavnímu dlužníku písemnou zprávu o prodeji zástavy (§ 1369 NOZ). Poruší-li zástavní věřitel povinnost (1), bude odpovídat zástavnímu dlužníku, který bude mít právo požadovat náhradu škody, která mu prodejem vznikne, práv *bona fide* nabyvatele se porušení nedotkne (§ 1365 odst. 1 NOZ). Privátní prodej zástavy navíc nebude možný v situaci, kdy bude proti zástavnímu dlužníku vedeno insolvenční řízení.

---

<sup>84</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. Obchodněprávní revue 9/2013.

Zástavní věřitel při privátním prodeji zpeněžuje zástavu vlastním jménem, („Zpeněží-li zástavní věřitel zástavu, činí tak vlastním jménem, neboť jej zákon opravňuje naložit s cizí věcí a zástavní dlužník je povinen zpeněžení zástavy strpět.“),<sup>85</sup> k prodeji zástavy tedy nepotřebuje plnou moc, neboť není zástupcem zástavního dlužníka.<sup>86</sup> Zástavní dlužník je povinen poskytnout při privátním prodeji zástavnímu věřiteli součinnost (§ 1367 odst. 1 NOZ). § 1360 NOZ stanoví, že dohoda věřitele a zástavce / zástavního dlužníka o privátním prodeji zástavy dle § 1359 odst. 1 NOZ zavazuje i nástupce zástavního dlužníka (§ 1360 NOZ je ustanovením navazujícím na ust. § 1106 a § 1107 NOZ).<sup>87</sup> Zástavní věřitel ovšem není vázán dohodou o privátním prodeji zástavy v tom smyslu, že může dle § 1365 odst. 2 NOZ „kdykoli během výkonu zástavního práva jeho způsob změnit tak, že zástavu prodá ve veřejné dražbě nebo že ji zpeněží podle jiného zákona.“

Dle § 1359 odst. 2 NOZ má zástavní věřitel vůči zástavci „právo na náhradu nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva.“ Dle komentáře má zástavní věřitel patrně nárok na náhradu těchto nákladů i vůči zástavnímu dlužníkovi.<sup>88</sup> Podle mého názoru je takovýto výklad extenzivní a tudíž ust. § 1359 odst. 2 NOZ nelze analogicky použít na zástavního dlužníka.

### **VÍCE ZÁSTAVNÍCH VĚŘITELŮ**

Výkon zástavního práva při více zástavních věřitelích je upraven v § 1371 – § 1375 NOZ. Zástavní věřitel má povinnost oznámit zahájení výkonu zástavního práva zástavním věřitelům, jimž svědčí zástavní právo lepšího pořadí s tím, že tito zástavní věřitelé mohou v období 30 dnů od oznámení započít s výkonem zástavního práva sami (§ 1373 NOZ). Vykoná-li zástavní právo přednostní zástavní věřitel (tj. ten, kterému svědčí zástavní právo prvního pořadí), přechází zástava na nabyvatele nezatížená zástavními právy dalšími v pořadí (§ 1374 odst. 1 NOZ), naopak vykonává-li zástavní právo jiný než přednostní zástavní věřitel, realizace zástavy nemá vliv na práva zástavních věřitelů, jimž svědčí lepší pořadí zástavního práva (§ 1375 odst. 1 NOZ).

---

<sup>85</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 345.

<sup>86</sup> <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/caste-dotazy/dobry-den-zajimalo-by-me-jak-bude-prakticky-probihat-vykon-zastavniho-prava-kdo-bude-za/>

<sup>87</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. Obchodněprávní revue 9/2013.

<sup>88</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1121.

## **POUŽITÍ VÝTĚŽKU**

Dle § 1368 odst. 1 NOZ se z výtěžku zpeněžení zástavy „hradí pohledávka včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo“ (viz. § 1359 odst. 2 NOZ). V případě, že je dluh nepeněžitý, platí vyvratitelná domněnka, že (zástavnímu) věřiteli náleží peněžitě plnění do výše obvyklé ceny pohledávky v době, kdy došlo ke vzniku zástavního práva.

Jestliže jsou zástavní dlužník a osobní dlužník odlišné osoby, použije se ust. § 1368 odst. 2 NOZ, podle kterého zástavní dlužník vstupuje do práv věřitele. Zde se použijí obecná pravidla o subrogaci (§ 1938 NOZ).<sup>89</sup> Zástavní dlužník bude mít možnost požadovat po osobním dlužníku vyrovnání toho, co za něj plnil.

## **ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

Nejtypičtějším způsobem zániku zástavního práva je jeho zánik společně ze zajištěným dluhem (§ 1376 NOZ, v souladu s *principem akcesority*), ovšem neděje se tak bezvýhradně (viz např. ust. § 1907 NOZ upravující novaci a narovnání).

Další způsoby zániku zástavního práva, ovšem bez zániku zajištěného dluhu, jsou uvedeny v § 1377 NOZ. Zástavní právo zaniká (1) standardními způsoby (§ 1377 odst. 1 NOZ), které převážně kopírují stávající úpravu, dále ale nově (2) převodem na *bona fide* nabyvatele (§ 1377 odst. 2 NOZ), (3) povoleným převodem stanoveným v zástavní smlouvě (§ 1377 odst. 3 písm. a) NOZ), či (4) převodem v rámci běžného obchodního styku při podnikání zcizitele, i když není převod výslovně povolen v zástavní smlouvě (§ 1377 odst. 3 písm. b) NOZ), a (5) způsoby uvedenými v dalších zákonech.

(1) Zástavní právo zaniká: a) zanikne-li předmět zástavního práva (ne bez dalšího, na existenci zástavního práva nemá vliv např. přeměna zástavy na novou věc, spojení zástavy s jinou věcí, či rozdělení zastavené věci, tato speciální pravidla jsou upravena v ust. § 1349 – § 1352 NOZ), b) vzdáním se zástavního práva ze strany zástavního věřitele (jednostranným právním úkonem ve formě v souladu s § 564 NOZ), c) je-li zástava zástavním věřitelem vrácena (v případě zástavního práva k movité věci, které vzniklo odevzdáním dle § 1317 odst. 1 NOZ), d) jestliže zástavce nebo zástavní

---

<sup>89</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1122 – 1123.



dlužník zástavu vyplatí (srov. § 1315 odst. 1 NOZ), e) uplynutím doby, na kterou je zástavní právo sjednáno.

(2) Převodem na *bona fide* nabyvatele zástavní práva zaniká jen v případě, jestliže není registrováno ve veřejném seznamu či Rejstříku zástav (opět je nutné upozornit na neveřejnost Rejstříku zástav, která bude působit v praxi problémy).

(4) Zánik zástavního práva podle ust. § 1377 odst. 3 písm. b) NOZ se může překrývat se zánikem zástavního práva podle ust. § 1377 odst. 2 NOZ, což můžeme tušit např. z dikce § 1363 NOZ („*Bylo-li započeti výkonu zástavního práva oznámeno zástavnímu dlužníku, nesmí bez souhlasu zástavního věřitele zástavu zcizit. Porušení tohoto zákazu se nedotýká práv nabyvatele, na něhož zástavce převedl vlastnické právo k věci v rámci běžného obchodního styku při svém podnikání, ledaže nabyvatel věděl nebo z okolností musel vědět, že s výkonem zástavního práva bylo započato.*“). Zánik zástavního práva nastane ovšem pouze v případě, kdy zástavní právo není zapsáno ve veřejném seznamu (tzn., že ustanovení § 1377 odst. 3 NOZ se díky svému návěti vztahuje i na zástavní právo zapsané do Rejstříku zástav). Richter dále upozorňuje na problematický vztah ust. § 1347 a § 1377 odst. 3 písm. b) NOZ, kdy není jasné, zda ust. § 1377 odst. 3 písm. b) je pravidlem zvláštním k § 1347 NOZ (v tomto případě by oddělování jednotlivých věcí od věci hromadné muselo probíhat v rámci běžného obchodního styku), či zda obě ustanovení působí samostatně.<sup>90</sup>

(5) § 1377 NOZ nestanoví taxativní výčet způsobů zániku zástavního práva. Zástavní právo může zaniknout i jinými způsoby stanovenými zvláštními zákony. Např. dle § 170 odst. 5 Daňového řádu zaniká rozhodnutím správce daně o zrušení zástavního práva jím zřízeného, nebo dle § 329 odst. 7 OSŘ zaniká přechodem vlastnictví k movité věci na vydražitele při výkonu rozhodnutí prodejem movité věci.

Výmaz zástavního práva z Rejstříku zástav a veřejných seznamů upravuje § 1379 NOZ, který stanoví obecnou povinnost zástavního věřitele o výmaz požádat, zástavní dlužník o výmaz může požádat, (1) jestliže zástavní právo zaniklo uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno, nebo (2) jestliže doloží listinu o zániku zástavního práva potvrzenou zástavním věřitelem, rozhodnutí soudu o zániku zástavního práva, popř. jinou veřejnou listinu stvrzující zánik zástavního práva.

---

<sup>90</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. Obchodněprávní revue 9/2013.

Je-li zástavní právo zapsáno ve veřejném seznamu / Rejstříku zástav i poté, co zaniklo, jedná se dle § 1378 NOZ o závalu váznoucí na věci.

Zástavní právo se nepromlčí (1) dříve než zajištěná pohledávka (§ 615 odst. 1 NOZ), a (2) pokud má zástavní věřitel / třetí osoba movitou zástavu u sebe (§ 615 odst. 2 NOZ). Promlčené zástavní právo má být dle § 618 NOZ vymazáno z Rejstříku zástav / veřejného seznamu tím, kdo takový seznam vede, na návrh osoby, která prokáže právní zájem. Odborná literatura však upozorňuje, že právní zájem bude možno dokázat jen vyhraným soudním sporem.<sup>91</sup> Jestliže ale existuje naléhavý právní zájem, je možné se domáhat určení, že zástavní právo je promlčeno.<sup>92</sup>

## **PŘECHODNÁ USTANOVENÍ**

### ***VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ***

Podle přechodných ustanovení se NOZ řídí (1) práva a povinnosti vzniklá po 1. 1. 2014 (§ 3028 odst. 1 NOZ), (2) právní poměry týkající se práv věcných, kromě jejich vzniku, a práv a povinností z nich vzniklých před 1.1.2014 (§ 3028 odst. 2 NOZ, v souvislosti se zajištěním též § 3073 NOZ), (3) jiné právní poměry a práva a povinnosti z nich vzniklá před 1. 1. 2014, pokud si to strany ujednají, tzv. *opt-in* (§ 3028 odst. 3 NOZ, v souvislosti se zajištěním též § 3073 NOZ).

Na všechna práva a povinnosti bez výjimky se ovšem použijí ustanovení hlavy první NOZ, tedy základní zásady, na kterých NOZ stojí (v tomto případě můžeme mluvit o *legitimní retroaktivitě*, § 3030 NOZ), „*včetně důrazu na zásadní dispozitivitu soukromoprávních ustanovení a zejména na ústavní konformitu jejich výkladu s respektem k obecným právním zásadám, jakož i na obecnou presumpci i ochranu dobré víry a zákaz zneužití soukromých oprávnění.*“<sup>93</sup>

NS již k aplikaci § 3030 NOZ přistoupil, když měl rozhodnout, zda částečným plněním dluhu před 1. 1. 2014 došlo k jeho uznání. NS judikoval: „*V dané věci je namístě vyložit ustanovení zákona o uznání závazku částečným plněním zejména ve smyslu § 2 a § 6 O.Z.... Smyslem a účelem ustanovení zákona o uznání závazku*

---

<sup>91</sup> NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnická a věcná práva*. 1. Vydání. Praha: Grada, 2014, s. 144.

<sup>92</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1549.

<sup>93</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 1070.

*částečným plněním bylo zakotvit zásadu, že pokud osoba bez dalšího částečně plní na svůj dluh, je jejím úmyslem plnit na existující dluh, jestliže výslovně neuvede, že částečným plněním dluh plně neuznává. Naopak druhá strana závazkového vztahu (věřitel), na jejíž dluh je plněno, je s ohledem na zásadu poctivosti formulovanou v § 6 O.Z. oprávněna očekávat, že dlužník, který bez dalšího plní na existující dluh částečným plněním, a to i prostřednictvím třetí osoby se souhlasem dlužníka, závazek vůči ní uznává.”<sup>94</sup> Není důvod nepředpokládat, že tendence NS používat základní zásady k výkladu při posuzování právních vztahů vzniklých před 1. 1. 2014 bude pokračovat.*

### **VĚCNÁ PRÁVA – POZEMKY A STAVBY**

Při zastavování nemovitých věcí bude třeba si uvědomit, že se stavba od 1. 1. 2014 stává součástí pozemku (§ 3054 NOZ). K tomuto obecnému pravidlu ale existuje několik výjimek. (1) Jestliže vlastník pozemku a vlastník stavby nejsou jedna a tatáž osoba, nestává se stavba součástí pozemku, ale zůstává samostatnou nemovitou věcí (§ 3055 odst. 1 NOZ) až do okamžiku, kdy se stane pozemek a stavba vlastnictvím téhož vlastníka. Vlastník pozemku má ale v tomto případě ke stavbě předkupní právo, stejně jako vlastník stavby má předkupní právo k pozemku (§ 3056 odst. 1 NOZ). (2) Jestliže jsou stavba, nebo pozemek (zvláště) zatíženy věcným právem, stavba se nestane součástí pozemku až do okamžiku, kdy takové věcné právo zanikne (§ 3060 NOZ).

NOZ klade na mnoha místech ochranu dobré víry před ochranu vlastnického práva, příkladem souvisejícím se zástavním právem může být § 3057 NOZ, který stanoví, že „zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součástí pozemku.“

### **VĚCNÁ PRÁVA – KATASTR NEMOVITOSTÍ**

Přechodná a závěrečná ustanovení týkající se Katastru nemovitostí stanoví, že práva zapsaná v Katastru nemovitostí před účinností NOZ a v době do jednoho roku od účinnosti NOZ, nabývají účinků dle ustanovení § 980 – § 986 NOZ (vyšší míra ochrany dobré víry ve stav zapsaný ve veřejném seznamu, přednost registrovaného věcného práva k věci cizí před nezaregistrovaným, pořadí věcných práv k věci cizí podle doby

---

<sup>94</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 2. 2014, sp. zn. 23 Cdo 405/2013. *Nejvyšší soud* [online]. Nejvyšší soud, © 2008.

podání návrhu na zápis) 1. 1. 2015 (§ 3064 NOZ). Jedná-li se o věcná práva nezapisovaná do Katastru nemovitostí před účinností NOZ (např. právo stavby), nastanou účinky přednosti podle § 981 NOZ a účinky pořadí dle § 982 odst. 1 NOZ až 1. 1. 2018 (§ 3065 NOZ).

Otázkou zůstává, zda je ustanovení § 3065 NOZ aplikovatelné i na věcná práva k věci cizí zapsaná v Rejstříku zástav, který není veřejným seznamem. Podle Eliáše může mlčení zákona znamenat například, že (1) zákonodárce nezamýšlel danou věc upravit, nebo (2) zákonodárce předpokládá analogické použití výslovného zákonného pravidla (dle § 10 odst. 2 NOZ).<sup>95</sup>

(1) Jestliže se budeme držet striktně jazykového výkladu a budeme předpokládat, že zákonodárce tuto otázku nezamýšlel upravit, u věcných práv nově fakultativně zapisovaných do Rejstříku zástav nebude odložená aplikovatelnost ust. o pořadí a přednosti zapsaných věcných práv. Takovýto výklad by ale byl značně nespravedlivý vůči těm zástavním věřitelům, jejichž dluh je zajištěn zástavním právem k věcem, které od účinnosti NOZ lze nově registrovat v Rejstříku zástav vzhledem k ust. § 2016 NOZ, jež stanoví přednost registrovaných věcných práv před neregistrovanými při uspokojování ze zástavy. (Je ovšem také možné, že v souladu s principem právní jistoty budou mít zástavní věřitelé, jejichž dluh byl zajištěn zástavním právem k věci nově fakultativně zapisovaným do Rejstříku zástav před 1. 1. 2014 přednost před zástavními věřiteli, kteří nechali zástavní právo k této věci zapsat do Rejstříku zástav, vždy a to bez výslovného zákonného ustavení, neboť v té době se zástavní právo k určitým věcem do Rejstříku zástav zapsat nedalo.)

(2) Aplikovatelnosti ustanovení § 3065 NOZ bychom ovšem mohli docílit použitím *analogie*, neboť i do Rejstříku zástav je nově možno zapsat zástavní právo k věcem, k nimž před 1. 1. 2014 zapsat nešlo, a jistě i zde by se hodilo poskytnout dostatečně dlouhé přechodné období k zápisu zástavních práv k těmto věcem (např. pohledávkám). I přes to, že je Rejstřík zástav neveřejným seznamem, NOZ s ním na některých místech zachází jako se seznamem veřejným (např. ust. § 1309 odst. 2 NOZ), proto je přinejmenším nekonzistentní vylučovat ho z aplikace § 981 NOZ.

---

<sup>95</sup> ELIÁŠ, Karel. *Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce*. Právní rádce, 28. 1. 2013.

## **ZVLÁŠTNÍ ČÁST**

### **ZASTAVENÍ AKCIÍ A ZAKNIHOVANÝCH AKCIÍ**

#### **OBECNĚ**

NOZ obsahuje zvláštní úpravu zastavování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů (§ 1328 – § 1322 NOZ), v tomto krátkém shrnutí se ale zaměřím pouze na akcie / zaknihované akcie jako jeden z druhů cenných papírů / zaknihovaných cenných papírů, přičemž vycházím z předpokladu, že ustanovení NOZ upravující zastavení podílu v korporaci (tedy kromě § 1321 odst. 2 NOZ) se na zastavení akcií neaplikují (neboť ust. § 1328 – § 1334 NOZ jsou speciální úpravou k obecné úpravě obsažené v ust. § 1320 odst. 1 a § 1321 – § 1327 NOZ).<sup>96</sup>

Akcie mohou být jak cenným papírem (*akcie*), tak zaknihovaným cenným papírem („*cenným papírem nahrazeným zápisem do příslušné evidence*“<sup>97</sup>, *zaknihované akcie*). Cenné papíry mohou mít podle NOZ formu na doručitele, na řad, nebo na jméno (§ 518 odst. 1 NOZ). ZOK tyto možnosti u akcií eliminuje – podle § 263 ZOK mohou mít akcie formu cenného papíru na řad (tzv. *akcie na jméno*), anebo na doručitele (tzv. *akcie na majitele*), což platí i pro zaknihované akcie, přičemž akcie na majitele může společnost nově vydat pouze jako zaknihovaný cenný papír, či imobilizovaný cenný papír.

#### **VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

Akcie na jméno se zastavují rubopisem a smlouvou dle § 1328 odst. 1 a 2 NOZ a zástavní právo k nim vzniká okamžikem předání (ať už zástavnímu věřiteli nebo určené třetí osobě, jestliže ale vzniká předáním třetí osobě, musí mít zástavní smlouva písemnou formu), nebo po dohodě i bez předání jiným způsobem.

Zástavní právo k zaknihovaným akciím je zapisováno Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. (CDCP, a.s.), který vede evidenci zaknihovaných cenných papírů, na základě příkazu účastníka.<sup>98</sup> Příkaz účastníka je podáván „*na základě požadavku zástavního věřitele, zástavního dlužníka, osobního dlužníka nebo zástavce. K požadavku*

<sup>96</sup> ELIÁŠ, Karel. *Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce*. Právní rádce, 28.1.2013.

<sup>97</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 395.

<sup>98</sup> Viz. čl. 35, odst. 1 Provozního řádu CDCP, a.s.

na zápis předloží tyto osoby účastníkovi prvopis nebo úředně ověřenou kopii zástavní smlouvy.<sup>99</sup> Zástavní právo vzniká jeho zápisem na účet vlastníka.<sup>100</sup>

Zástavní právo k cennému papíru v úschově vznikne oznámením a předáním stejnopisu zástavní smlouvy zástavním věřitelem, popř. zástavcem schovateli (v případě uschování podnikatelským způsobem je schovatel povinen vyznačit zástavní právo ve své evidenci dle § 1329 odst. 2 NOZ).

## **ZÁSTAVNÍ SMLOUVA**

§ 1332 odst. 1 NOZ umožňuje dohodu mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem o tom, jaká může vykonávat zástavní věřitel práva spojená s akcií (i přes to, že se ust. § 1332 NOZ zmiňuje pouze o cenných papírech, úprava bude pravděpodobně obdobně platit i pro zaknihované cenné papíry). Dle § 1332 odst. 1 NOZ se na „výnosy a jiná peněžitá plnění z cenného papíru použijí ustanovení o plnění ze zastavené pohledávky“ (viz níže), jiná dohoda je samozřejmě možná (a žádoucí, nejčastěji bude emitent zasílat dividendu do splatnosti zajištěného dluhu zástavnímu dlužníkovi a po jeho splatnosti zástavnímu věřiteli, který ji bude používat na umoření zajištěného dluhu).

V zástavní smlouvě (a nutno podotknout že i separátně), lze sjednat zákaz zřízení zástavního práva ve smyslu § 1309 odst. 2 NOZ. U cenných papírů na doručitele lze tento zákaz zapsat i do Rejstříku zástav (§ 1328 odst. 3 NOZ). U akcií na jméno postačí sjednat zákaz zřízení zástavního práva v zástavní smlouvě, neboť zástavní věřitel má ve většině případů akcie u sebe a tedy plně pod kontrolou. Pravděpodobně je možné zákaz napsat na akcii, tato etuda je ovšem vzhledem k výše uvedenému nadbytečná. Akcie na majitele (tedy cenné papíry na doručitele) mohou existovat pouze v imobilizované podobě. Podmínkou vzniku zástavního práva k cenným papírům na doručitele je dle § 1328 odst. 3 NOZ předání těchto akcií notáři. Čistě teoretickou otázkou je, jestli je to i podmínka zápisu zákazu zřízení zástavního práva. Pokud by byla, zákaz zatížení a zcizení by se do Rejstříku zástav u akcií na majitele zapsat nedal. Ale i kdyby ho zapsat do Rejstříku zástav šlo, v praxi by se tato možnost pravděpodobně nevyužívala. V případě zaknihovaných akcií registrujeme namísto

---

<sup>99</sup> Viz. čl. 35, odst. 2 Provozního řádu CDCP, a.s.

<sup>100</sup> Viz. čl. 34, odst. 1 Provozního řádu CDCP, a.s.

zákazu zatížení a zcizení *pozastavení práva nakládat* se zaknihovanou akcií v CDCP, a.s. na návrh zástavního věřitele se souhlasem zástavního dlužníka.

## **ZASTAVENÍ POHLEDÁVKY**

### ***OBECNĚ***

Zastavení pohledávky je v NOZ upraveno speciálními ustanoveními v § 1335 – § 1340 NOZ. Pohledávka je nyní považována za věc movitou nehmotnou. Zastavit lze podle § 1335 odst. 1 NOZ pouze postupitelnou pohledávku (tedy v žádném případě takovou, která dle § 1881 odst. 2 NOZ „zaniká smrtí nebo jejíž obsah by se se změnou věřitele k tíži dlužníka změnil“). Dle § 1335 odst. 1 NOZ lze zastavit i pohledávku zástavního dlužníka za zástavním věřitelem (příčemž pohledávka a dluh nezanikají splnutím osoby zástavního dlužníka a zástavního věřitele), což bude využitelné hlavně v případě zastavení pohledávek z bankovních účtů ve prospěch banky, která bankovní účty vede. K možnosti zastavení souboru pohledávek a pohledávek jako věci hromadné více níže. Zástavním právem k pohledávce se zásadně zastavuje i příslušenství pohledávky (tedy úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním - § 513 NOZ), je totiž stanovena vyvratitelná právní domněnka, že právní jednání týkající se věci hlavní se týká i jejího příslušenství (§ 510 odst. 2 NOZ). To lze ovšem smluvním ustanovením vyloučit.

### ***VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA***

Zástavní právo k pohledávce je nově možné zapsat do Rejstříku zástav (§ 1329 odst. NOZ). V případě zápisu zástavního práva k pohledávce do Rejstříku zástav musí být zástavní smlouva uzavřena ve formě veřejné listiny (§ 1314 odst. 2 písm. c) NOZ) a takové zástavní právo vznikne až zápisem do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 1 NOZ). V případě, že zástavní právo k pohledávce není zapisováno do Rejstříku zástav, vznikne účinností zástavní smlouvy zhotovené v písemné formě (§ 1314 odst. 1 NOZ), popř. podle dohody stran pozdějším datem stanoveným v zástavní smlouvě (§ 1335 odst. 2 NOZ).

### ***ÚČINKY VŮČI DLUŽNÍKU ZASTAVENÉ POHLEDÁVKY***

Jestliže je zástava pohledávky zapsána do Rejstříku zástav, zástavní právo k pohledávce nabývá podle § 1335 odst. 2 NOZ účinků vůči dlužníku zastavené

pohledávky / poddlužníku již zápisem do Rejstříku zástav. Díky výše popsanému neveřejnému charakteru Rejstříku zástav a možnosti zastavovat budoucí pohledávky bude toto ustanovení v praxi působit problémy („... *dlužníci zastavených pohledávek budou plnit někomu, komu ve skutečnosti v důsledku jim de facto neoznámeného, avšak de lege účinkujícího zástavního práva, neměli. V případech, kdy osoba, které poskytlí plnění mylně, nebude solventní (což zejména u zástavního dlužníka rozhodně vyloučit nelze), může mít nová právní úprava ten dramatický dopad, že na tutéž pohledávku bude její dlužník povinen plnit dvakrát, jelikož plněním nesprávné osobě se svého dluhu nezprostití*“).<sup>101</sup> Jestliže zástava pohledávky není zapsána do Rejstříku zástav, zástavní právo nabývá účinků vůči dlužníku zastavené pohledávky / poddlužníku, jakmile mu je zástavní dlužník oznámí či zástavní věřitel prokáže (§ 1335 odst. 2 NOZ).

### ***PLNĚNÍ DLUŽNÍKA ZASTAVENÉ POHLEDÁVKY***

§ 1336 odst. 1 NOZ stanoví poměrně nepraktické pravidlo, kdy před splatností zajištěného dluhu plní dlužník zastavené pohledávky / poddlužník nedílně zástavnímu věřiteli a zástavnímu dlužníku (dikce § 1336 odst. 1 NOZ: „*Před splatností zajištěného dluhu může dlužník plnit na zastavenou pohledávku jen nedílně zástavnímu věřiteli i zástavnímu dlužníku.*“ Chybu v textu zákona musíme překonat výkladem, neboť neplní dlužník na zastavenou pohledávku, ale dlužník zastavené pohledávky). Toto ust. bude zpravidla v zástavních smlouvách vylučováno (§ 1340 NOZ). Otázkou ovšem zůstává, zda ho lze modifikovat s účinky vůči dlužníkovi zastavené pohledávky / poddlužníkovi. Po splatnosti zajištěného dluhu má zástavní věřitel právo, aby bylo ze zastavené pohledávky plněno jemu (o čemž ale musí podat zprávu zástavnímu dlužníku), popř. jestliže zastavená pohledávka ještě není splatná, má právo aby mu byla postoupena (§ 1336 odst. 2 NOZ). Komplikace, které ovšem nelze vyloučit smluvním ujednáním, působí ust. § 1339 NOZ. Na první pohled se pouze snaží zjednodušit cestu zástavního věřitele k peněžním prostředkům na účtu zástavního dlužníka, což je jistě žádoucí, na druhou stranu tak činí dosti nevybíravě vůči bankám. Zástavní věřitel může přikázat bance jako poddlužníkovi, vůči které je účinná zástavní smlouva (tzn. i pouhý zápis zástavního práva k pohledávce z účtu v Rejstříku zástav, tedy aniž byl bance oznámen / prokázán vznik zástavního práva), aby mu vyplatila zůstatek na účtu zástavního

---

<sup>101</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo.* Obchodněprávní revue 9/2013.



dlužníka až do výše zajištěného dluhu, pokud jí oznámí výši a splatnost zajištěného dluhu. Opět zde narážíme na problémy s neveřejností Rejstříku zástav.<sup>102</sup>

### ***POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU***

Dle § 1887 NOZ lze postoupit za určitých podmínek i soubor pohledávek, z čehož část praxe dle analogie usoudila, že lze soubor pohledávek i zastavit. Otázkou, která v této souslosti vyvstala, byla možnost zápisu zástavního práva k souboru pohledávek do Rejstříku zástav. Soubor jako takový není v NOZ na žádném místě definován a notáři se na počátku roku 2014 zdráhali zapisovat zástavu souboru pohledávek do Rejstříku zástav hlavně z důvodu chybějící kolonky *soubor věcí* v § 4 předpisu Notářské komory České republiky o Rejstříku zástav (až na určité výjimky, kteří soubor pohledávek zapisovali pod kolonku – „*věc movitá – ostatní*“), což působilo v komerční praxi problémy hlavně v souvislosti s pohledávkami z obchodního styku.

Jiní se snažili podřadit soubor pohledávek pod definici hromadné věci, jelikož zástavní právo k hromadné věci do Rejstříku zástav zapsat lze, resp. existuje dokonce povinnost tohoto zápisu (§ 1319 odst. 2 NOZ). Většina notářů soubor pohledávek za hromadnou věc ale nepovažovala (opět existovaly světlé výjimky, které soubor pohledávek zapisovaly pod kolonku „*věc hromadná – ostatní*“), neboť soubor pohledávek nenaplňoval definiční znaky hromadné věci.<sup>103</sup>

Dilema zástavy souboru pohledávek vyřešilo až výkladové stanovisko č. VS 2/2014 Notářské komory ČR ze dne 16. 7. 2014,<sup>104</sup> které shrnulo, že (1) soubor pohledávek nenaplňuje definici věci hromadné, tudíž ho nelze zastavit jako věc hromadnou, (2) nelze zastavit zápisem do Rejstříku zástav ani soubor pohledávek jako takový, neboť to neumožňuje speciální úprava zastavení pohledávky (§ 1335 a násl. NOZ) a analogicky použít ust. § 1887 NOZ je nepřípustné. Toto výkladové stanovisko se vztahuje pouze na zápis zástavního práva (a tudíž i zákazu zřízení zástavního práva) k souboru pohledávek do Rejstříku zástav, přesto ale mohou vzniknout obavy z možnosti, že soubor pohledávek nelze zastavit ani bez registrace.

---

<sup>102</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1101.

<sup>103</sup> Tento názor zastává i předseda Vrchního soudu JUDr. Jaroslav Bureš. Vyjádřil ho na semináři ze dne 11. 3. 2014 od agentury BOVA. Podle něj nelze za hromadnou věc považovat ani soubor pohledávek z nájemních smluv, který jako takový odpovídá definici hromadné věci podstatně více, než soubor pohledávek z obchodních smluv.

<sup>104</sup> Zápis č. 8 ze zasedání prezidia Notářské komory ČR, konaného dne 16. 7. 2014 v sídle Spolinářská 442/12, Praha 2.

Za původní úpravy byla dle standardního nastavení zástava obchodních pohledávek strukturována tak, že byly uzavírány pravidelné měsíční dodatky, na jejichž základě docházelo k zastavení nově vzniklých pohledávek z obchodního styku. Takové pohledávky byly specifikovány individuálně, zpravidla odkazem na konkrétní fakturu. Zástavní právo k příslušné pohledávce vzniklo okamžikem, kdy byl uzavřen dodatek k zástavní smlouvě, kde byla pohledávka prvně uvedena. Takový postup ale nyní naráží na dva zásadní problémy. (1) Problém s prioritou, neboť v souladu s ust. § 1371 odst. 3 NOZ dochází při výkonu zástavního práva k přednostnímu uspokojení práva zástavního věřitele, jemuž svědčí zástavní právo k movité věci zapsané v Rejstříku zástav, před právem ostatních zástavních věřitelů. (2) Sporná je i otázka vzniku zástavního práva k pohledávkám z obchodního styku za současného zástavení závodu, neboť dle § 1348 NOZ ujednání se za trvání zástavního práva k hromadné věci (závodu) samostatné zástavní právo k jednotlivé věci (v našem případě k pohledávce z obchodního styku uvedené v dodatku), která náleží k takové hromadné věci, nevznikne (s tím že NOZ neobsahuje ani přechodné ustanovení, které by stanovilo výjimku pro zástavy podniku vzniklé před 1. 1. 2014).

## **ZASTAVENÍ ZÁVODU**

### ***OBECNĚ***

Důvodová zpráva k NOZ považuje závod za věc hromadnou,<sup>105</sup> z textu zákona takový fakt ale přímo nevyplývá (závod je definován v § 502 NOZ jako „*organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.*“). Pro fungování zástavního práva k závodu způsobem, který je žádoucí, je ale esenciální, aby na něj byla možno ustanovení o věci hromadné aplikovat (i kdybychom toho měli docílit použitím analogie).

### ***MODUS VZNIKU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA***

Zástavní právo k závodu je zřízeno zástavní smlouvou vyhotovenou ve formě notářského zápisu (§ 1314 odst. 2 písm. a) NOZ) a vznikne okamžikem zápisu do Rejstříku zástav (§ 1319 odst. 2 NOZ). Otázkou ovšem je, zda zápisem zástavního

---

<sup>105</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 233.

práva k závodu do Rejstříku zástav vznikne zástavní právo i k jednotlivým aktivům, u nichž zákon pro vznik zástavního práva vyžaduje registraci (např. u nemovitých věcí, či předmětů průmyslového vlastnictví).

NOZ tuto palčivou otázku bohužel nevyřešil. Dle § 1316 NOZ vzniká zástavní právo k věci zapsané do veřejného seznamu zápisem do tohoto seznamu, dle § 1319 odst. 2 NOZ vzniká zástavní právo k závodu zápisem do Rejstříku zástav. Ust. § 1316 NOZ může být (1) k ust. § 1319 odst. 2 NOZ speciální, nebo (2) k ust. § 1319 odst. 2 NOZ subsidiární.

(1) § 1347 NOZ stanoví, že „*Při zastavení hromadné věci se zástavní právo vztahuje na zástavcovy jednotlivé věci náležející k zástavě a jí sloužící, ať jsou kdekoli.*“ Zástavní právo se tedy podle jazykového výkladu § 1347 NOZ vztahuje na jednotlivé věci, nikoli na věc hromadnou jako předmět práv. Vycházíme-li z tohoto ustanovení, je nutná registrace zástavního práva k těm jednotlivým věcem, u kterých to zákon vyžaduje, v tomto rozsahu má tedy smlouva, již se zastavuje závod, pouze obligační účinky (ke vzniku zástavního práva k jednotlivým aktivům dochází až další právní skutečností, tedy jejich registrací). Tento názor (sice na základě právní úpravy před 1. 1. 2014, ale použitelný i na nynější stav) zastával Dvořák, který argumentoval veřejnoprávní povahou veřejných seznamů a těmi speciálními ustanoveními právních předpisů, která upravovala vznik zástavního práva zápisem do těchto seznamů.<sup>106</sup>

(2) Dikce ust. § 1347 NOZ ale není v souladu se zásadou komplexnosti převodu práv k závodu, které se NOZ v ostatních ustanoveních přidržuje (dle § 2180 odst. 1 NOZ nabývá kupující při koupi závodu vlastnické právo k závodu *jako celku*, důvodová zpráva zdůrazňuje, že „...*české právo na rozdíl od jiných právních úprav (např. francouzské) nesdílí zásadu, že `zdi nejsou součástí závodu`. Naše právo hledí na závod jako na jeden celek sestávající ze všech jeho složek, movitých i nemovitých, a jako na jednotný předmět vlastnického práva, tudíž postupné nabývání vlastnického práva k jeho jednotlivým složkám toto pojetí popírá*“).<sup>107</sup> Použijeme-li analogicky ust. § 2180 odst. 1 NOZ, vzniká zástavní právo k závodu jako celku, proto by neměl být nutný zápis jednotlivých zástavních práv do veřejného seznamu pro vyvolání zamýšlených účinků (dle jazykového výkladu § 2180 odst. 3 NOZ nemá zápis vlastnického práva –

<sup>106</sup> DVOŘÁK, T. *Dispozice s podnikem*, Právní rozhledy 2/2003.

<sup>107</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 832.

analogicky práva zástavního – do veřejného seznamu konstitutivní účinky). Pro tento závěr byl (opět argumentace ke staré právní úpravě použitelná i dnes) i Baudyš a odůvodňoval ho zejména tím, že zástavní právo k podniku (závodu) je zástavním právem k věci hromadné, ne jednotlivostem, neboť kdybychom připustili opačný výklad, muselo by se jednat o vespolné zástavní právo. Zástavní právo k závodu by tak vzniklo ke všem věcem registrovaným ve veřejných seznamech již v okamžiku zápisu zástavního práva k závodu do Rejstříku zástav, zainteresované subjekty by měly pouze povinnost uvést zápisy ve veřejných seznamech do souladu se skutečným stavem stanovenou v § 2180 odst. 3 NOZ (srov. „*Současně nicméně § 2180 NOZ předpokládá, že je-li vkládán závod (tedy jeho část), jehož součástí je nemovitost, nabývá se vlastnické právo okamžikem, kdy nabyvatel – korporace – uloží do sbírky listin obchodního rejstříku doklad o koupi vkladu – zápis do veřejných seznamů tím není dotčen, ale je pouze deklaratorní. Jakkoli je toto řešení možná překvapující, občanský zákoník je v tomto výslovný...“).<sup>108</sup> Tato interpretace by sice byla v kontrastu s jedním z hlavních principů ovládajících věcná práva, a to *principem publicity*<sup>109</sup> (i když ne úplně, neboť veřejné seznamy jsou nově založeny na principu dokonalé materiální publicity, která by ochránila práva *bona fide* třetí osoby v případě, že by strany nezajistily zápis zástavního práva k jednotlivostem, kde je takovýto zápis vyžadován, do veřejného seznamu), na druhou stranu by reflektovala pojetí závodu jako jediného předmětu práv. Rizikem spoléhání se na tento postup by bylo, že zástavní právo k věcem povinně registrovaným ve veřejném seznamu by vůbec nevzniklo.*

Stejně jako Richter bych se přiklonila (primárně z opatrnosti) k prvnímu interpretačnímu přístupu, také díky (naprosto nekonzistentní) poznámce v důvodové zprávě, která se odkazuje na připomínku Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚKZ) vznesenou při projednávání návrhu NOZ. ČÚKZ si vymínil, aby byla při koupi závodu nadále vyžadována registrace podle zvláštních předpisů při nabytí vlastnického práva (analogicky zástavního práva) k nemovitým věcem (i když to neodpovídá jazykovému výkladu předmětných ustanovení).

---

<sup>108</sup> ŠTENGLOVÁ, I., Havel, B., Cileček, F., Kuhn, P., Šuk, P. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 62.

<sup>109</sup> RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo.* Obchodněprávní revue 9/2013.

## **SLOVENSKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA**

Výše nastíněný konflikt vzniku zástavního práva k závodu a vzniku zástavního práva k jednotlivým aktivům, které závod tvoří, ale u nichž je nutný zápis zástavního práva do zvláštního seznamu, brilantně vyřešil slovenský zákonodárce. § 151f odst. 1 Slovenského OZ stanoví: *„Na vznik záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku sa vyžaduje registrácia v registri záložných práv. Na vznik záložného práva k jednotlivým súčasťam zálohu, pre ktoré to tento zákon alebo osobitný zákon ustanovuje, sa vyžaduje aj registrácia v osobitnom registri.“*

Zástavní právo k podniku jako celku tedy podle slovenské úpravy vzniká v okamžiku jeho registrace v Registru záložných práv. K jednotlivým aktivům, kde zákon vyžaduje individuální registraci zástavního práva, vzniká zástavní právo až zápisem do takového seznamu.

Registr záložných práv je navíc na Slovensku založen na principu formální publicity (je dostupný on-line)<sup>110</sup>, přičemž v něm lze vyhledávat podle (1) čísla a roku zápisu, (2) specifikace zástavce, (3) specifikace zástavního věřitele, nebo (4) specifikace zástavy. Princip materiální publicity je ale v souvislosti s Registrem záložných práv vyloučen, tedy pro něj neplatí zásada uvedená v § 73a odst. 2 Not. Por., že *„Údaje zapísané v notárskych centrálnych registroch sú účinné voči každému odo dňa, ku ktorému sa zápis vykonal. Proti tomu, kto koná v dôvere v zápis do notárskeho centrálného registra, nemôže ten, koho sa zápis týka, namietat, že zápis nezodpovedá skutočnosť.“* Notáři nemají povinnost zkoumat platnost zástavní smlouvy ani dohlížet na její zákonné náležitosti. Register záložných práv má tedy pouze informativní povahu. Je ale hojně užívaný, protože zástavní právo k aktivům vzniká zásadně zápisem do Registru záložných práv (pokud není zapisováno do zvláštního seznamu, nebo není-li movitá věc odevzdána zástavnímu věřiteli, popř. třetí osobě do úschovy dle § 151e Slovenského OZ).

Nevýhodu slovenské úpravy zástavy podniku vidím hlavně v nedostatečné ochraně zástavního věřitele (dle § 151h odst. 3 Slovenského OZ lze podnik v běžném obchodním styku převést nezatížený zástavním právem, jestliže je převeden v rámci předmětu podnikání zástavního dlužníka).

---

<sup>110</sup> <http://www.notar.sk/Úvod/Notárskecentrálneregistre/Záložnépráva.aspx>

## ***PLOVOUCÍ ZÁSTAVA***

Plovoucí zástava (*floating charge*) je v anglickém právu registrovanou zástavou, která pokrývá vůbec nejširší spektrum aktiv - vše od těch věcí, které je nutno registrovat (nemovité věci, lodě, letadla), až po zásoby, pohledávky a jiné movité věci. Jedná se *de facto* o zástavu závodu („*universal corporate security*“). Plovoucí zástava se vztahuje na všechny věci, které jsou součástí závodu i na ty, které k závodu v budoucnu přibudou (tzn., že se v budoucnu nemusí dozastavovat). Plovoucí zástava sice zastřešuje i ty věci, k nimž se zástavní právo musí registrovat zvlášť, ale jelikož neregistrované zástavní právo k těmto věcem má vždy horší pořadí („*priorities are weak*“), praxe je taková, že se zástavní právo k těmto věcem registruje zvlášť.

Další důležitou charakteristikou plovoucí zástavy je možnost zástavního dlužníka zcizovat v rámci běžného obchodního styku věci náležející k zástavě prosté zástavního práva. Gough uvádí, že „*rozdíl mezi plovoucím (floating) a fixním (fixed) zajišťovacím právem (charge) netkví pouze v tom, že plovoucí zajišťovací právo se vztahuje ke všemu současnému a budoucímu majetku zástavního dlužníka, či k specifikované kategorii takového majetku. Skutečným rozlišením je oprávnění ke zcizování zastaveného majetku v rámci běžného obchodního styku (tzv. business dealing licence), které je v rámci plovoucího zajišťovacího práva uděleno zástavnímu dlužníku.*“<sup>111</sup>

Nově používá anglické právo kombinaci plovoucí a fixní zástavy, kdy jsou fixně zastaveny ty věci, které dlužník nepoužívá v rámci běžného obchodního styku, jako nemovité věci, akcie, podíly, pohledávky z určitých smluv („*large long-term contracts*“), goodwill, atd. Ostatní věci, primárně pohledávky z ostatních smluv a bankovních účtů a zásoby jsou zastaveny pod plovoucí zástavou. Jestliže je v zástavní smlouvě uvedeno, že je zástavní dlužník oprávněn používat určité věci v rámci běžného obchodního styku, jedná se podle anglické judikatury vždy o plovoucí zástavu.<sup>112</sup> U plovoucí zástavy dojde ke krystalizaci zástavního práva až v době splatnosti zajištěného dluhu.

NOZ do českého právního řádu přináší obdobu anglického institutu plovoucí zástavy – zástavu závodu (jako věci hromadné). Můžeme zde najít mnoho podobností

---

<sup>111</sup> GOUGH, W. J. *Company charges*, 2. Vydání, Butterworths, London, 1996, s.93.

<sup>112</sup> WOOD, By Philip R. *Law and practice of international finance: university edition*. abdg. England: Sweet, 2008, s. 260-262.

s plovoucí zástavou. (1) jedná se o zástavu registrovanou, (2) při zástavě závodu jsou zastaveny všechny věci, které k závodu náležejí, i na ty, které k závodu přibudou (dle § 1347 NOZ se „...zástavní právo vztahuje na každou jednotlivou věc, která k hromadné věci přibude, a zanikne ke každé jednotlivé věci, která se od hromadné věci odloučí.“, (3) ke krystalizaci zástavního práva dojde až v době splatnosti zajištěného dluhu (dle § 1363 NOZ po oznámení započetí výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi), (4) je umožněno věci, které jsou součástí závodu, prodávat v rámci běžného obchodního styku při podnikání zástavního dlužníka (§ 1377 odst. 3 písm. a) NOZ).

Můžeme ale najít i některé odlišnosti, které zároveň upozorňují na nedokonalosti české úpravy: (1) není jasné, zda při vzniku zástavního práva k závodu vzniká zástavní právo i k věcem, u nichž je jinak nutné registrovat zástavní právo zvlášť, (2) to, co náleží k závodu, tedy je zastaveno, záleží na vůli podnikatele, „...k obchodnímu závodu patří ty věci, které podnikatel vůlí vymezil (ať již výslovně, ať jen faktickou používání), rozhodná je tedy skutečnost, nikoli evidence.“,<sup>113</sup> (3) není zcela jisté, zda zcizovat věci náležející k závodu lze pouze v rámci běžného obchodního styku, neboť ust. § 1347 NOZ takový požadavek nestanovuje, tak široké oprávnění zástavního dlužníka ale není akceptovatelné, (4) § 1363 NOZ *de facto* umožňuje zcizovat věci náležející k zástavě poté, co bylo oznámeno započetí výkonu zástavního práva, v rámci běžného obchodního styku („Porušení zákazu se nedotýká práv nabyvatele, na něhož zástavce převedl vlastnické právo k věci v rámci běžného obchodního styku při svém podnikání, ledaže by podnikatel věděl nebo z okolností musel vědět, že s výkonem zástavního práva bylo započato.“).

K obejití těchto problémů je potřeba minimálně registrovat zástavu těch věcí, u kterých je to podle zákona potřeba (zvláště nemovité věci), a v zástavních smlouvách vždy stanovit, jak může zástavní dlužník s věcmi, které náležejí k závodu, nakládat.

---

<sup>113</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012, s. 233.

## ZÁVĚR

Odborná veřejnost je rozdělena na dva tábory. *První*, který s přijetím NOZ nesouhlasí a při každé možné příležitosti jeho přijetí kritizuje, a *druhý*, který přijetí NOZ přivítal. Já se řadím k táboru druhému. Přijetí NOZ bylo nutnou pomyslnou tečkou za svržením komunistického režimu, podle mého názoru nezbytnou minimálně z filosofického hlediska. Soukromé právo v demokratickém právním státě už z principu nemůže být postaveno na zákoně z roku 1964 (OZ), tedy z doby, kdy soukromé vlastnictví bylo sprostým slovem a smluvní volnost byla omezena na minimum. I přes některé nedokonalosti NOZ, které ovšem nejsou fundamentální povahy, je NOZ moderním kodexem reagujícím na potřeby společnosti.

Co se týče zástavního práva, přinesl NOZ velké množství změn, které, i přes některé na první pohled zřejmé nedokonalosti, hodnotím kladně. Nová úprava zástavního práva, primárně díky flexibilitě realizace zástavního práva, omezení počtu zakázaných ujednání a nižšími požadavky na specifikaci zajištěného dluhu v zástavních smlouvách, posiluje práva zástavního věřitele a jistě bude mít pozitivní vliv na ochotu bank poskytovat úvěry.

Komplexní úprava institutu zástavního práva v jednom právním předpise usnadní orientaci těm, kterým má právo primárně sloužit, tedy laikům. Díky přijetí NOZ je většina ustanovení upravujících zástavní právo shromážděna přehledně na jednom místě. V NOZ jsou upraveny i dva způsoby výkonu zástavního práva – *privátní prodej* a *propadná zástava*. Pouze zpeněžení zástavy formou veřejné dražby a soudní prodej zástavy jsou upraveny zvláštními právními předpisy.

NOZ je postaven na *zásadě autonomie vůle*, která se při uzavírání zástavních smluv promítne pouze *inter partes*, neboť zástavní právo jako věcné právo působí *erga omnes* a tudíž musí být dodržována *zásada publicity*. Směřování k větší autonomii je ale vidět i na samotné úpravě zástavního práva, která je celkově liberalizována. Je omezen počet zakázaných ujednání, nově je možno si za určitých podmínek sjednat propadnou zástavu, která byla před účinností NOZ zakázána a stíhána absolutní neplatností. Dále existuje možnost dohodnout si pořadí zástavních práv, či sjednat si způsob výkonu zástavního práva. Právě možnost privátního prodeje vidím jako jeden z největších přínosů nové úpravy, neboť možnosti zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě či soudním prodejem zástavy jsou časově náročné díky formalizovanému procesu.



NOZ odstranil nekonzistentní užívání terminologie zavedené OZ, kdy byly pojmy pohledávka, dluh a závazek libovolně zaměňovány. Osnova NOZ stojí na zásadě, že *jistota se dává za dluh a dluh se zajišťuje*. Pokus o sjednocení terminologie v tomto případě hodnotím pozitivně, ne však jeho výsledek. Zástavním právem totiž není zajišťován dluh (to by mohlo evokovat posílenou pozici dlužníka), nýbrž pohledávka zástavního věřitele. Pokus o důsledné rozlišení subjektů zástavního práva se zčásti minul účinkem, neboť ustanovení NOZ obsahují chyby a tudíž snižují důvěryhodnost této diferenciaci. Změnu terminologie naopak považuji za příznivou v případech, kdy se ke změně pojmu přidala i změna obsahu pojmu (např. u nemovité věci, či závodu).

Díky tomu, že došlo k rozšíření katalogu zástav (zejm. o nehmotné věci) bude nově možno zastavovat i ty věci, které dříve zastavit nešlo (např. know-how) a věci, které před 1. 1. 2014 neexistovaly (např. kmenový list, nebo právo stavby). U zástavy nemovitých věcí nedošlo k zásadním změnám (kromě terminologie a kvalifikace věcných práv k pozemkům do skupiny nemovitých věcí). U zástavy věcí movitých hmotných je nově umožněn vznik zástavního práva *znaméním* (zde ustoupil *princip právní jistoty* praktičnosti, což nehodnotím jako pozitivní tendenci) a převratnou novinku reprezentuje i možnost vzniku zástavního práva k věcem movitým a cennému papíru na doručitele jejich zápisem do Rejstříku zástav na základě zástavní smlouvy sepsané ve formě notářského zápisu. Zápis zástavního práva do Rejstříku zástav ocení zejména ti, kteří přijímají jako jistotu pohledávky. Podle mého názoru bude tato možnost hojně využívána primárně díky faktu, že zástavní věřitelé, jejichž dluh je zajištěn zástavním právem zapsaným v Rejstříku zástav (nebo veřejném seznamu), budou mít při výkonu zástavního práva prioritní postavení.

Praktická bude možnost zřídit tzv. *budoucí zástavní právo*, tedy zástavní právo k věci, ke které zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo až v budoucnu. Zástavní právo vznikne okamžikem nabytí vlastnického práva k věci (i přes očividně chybnou formulaci § 1341 odst. 1 NOZ). Institut budoucího zástavního práva ocení zejména zástavní věřitelé, kteří poskytují dlužníkovi finanční prostředky na koupi věci, která má být zároveň předmětem zajištění dluhu.

NOZ představil také několik dalších institutů, které výrazně usnadní život zástavním věřitelům. Jedním z nich je možnost ujednat si *zákaz zřízení zástavního práva*, popř. *zákaz zatížení a zcizení* s účinky vůči třetím stranám. *Zákaz zřízení*

zástavního práva lze zapsat např. do Katastru nemovitostí či Rejstříku zástav, zákaz zatížení a zcizení např. do Katastru nemovitostí. Zápis zákazu zřízení zástavního práva do Rejstříku zástav se provádí na základě soukromé listiny, tedy ne na základě notářského zápisu, což je příznivé z hlediska transakčních nákladů. Důležité je upozornit na skutečnost, že do Rejstříku zástav lze zákaz zřízení zástavního práva zapsat pouze k těm movitým věcem, k nimž může být do Rejstříku zástav zapsáno zástavní právo.

Mezi hlavní nedostatky právní úpravy zástavního práva v NOZ řadím nedořešení úpravy zástavního práva k závodu, primárně tedy konflikt registrace zástavního práva k závodu a registrace zástavního práva k jednotlivým věcem, které sice patří k závodu, ale k nimž zástavní právo vzniká až zápisem do veřejných seznamů. Problémy v praxi bude činit i neveřejnost Rejstříku zástav, se kterým je v určitých situacích zacházeno jako s veřejným seznamem. Jako zbytečně promarněnou šanci vidím i nedostatečnou úpravu institutu *agenta pro zajištění*. V případě vyřešení pár palčivých otázek (např. způsob jeho ustanovení a odvolání) by jistě našel v praxi uplatnění, neboť používání smluvní konstrukce, podle které je *agent pro zajištění* společným a nerozdílným věřitelem s každým členem věřitelského syndikátu, umožňuje vykonávat funkci *agenta pro zajištění* pouze některému z věřitelů.

Na závěr je nutné zmínit, že dne 20. 8. 2014 byla zveřejněna pracovní verze připravovaného návrhu změn NOZ. Bohužel zveřejněná část pokrývá pouze § 1 – § 449 NOZ a určité pasáže dědického, rodinného a spotřebitelského práva. Nové znění úpravy zástavního práva zveřejněno prozatím není, jistě ale nebude dlouho trvat než se stane veřejnosti přístupným také. Do procesu novelizace je zapojena i veřejnost skrz stránky neziskového projektu [obczan.cz](https://www.obczan.cz).<sup>114</sup>

---

<sup>114</sup> <https://www.obczan.cz>

## **SEZNAM ZKRATEK**

CDCP, a.s.	Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Daňový řád	z. č. 280/2009 Sb., daňový řád
Katastrální vyhláška	vyhláška č. 357/2013 Sb.
Katastrální zákon	z. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
OSŘ	z. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZ	z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
Slovenský OZ	z. č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, novelizovaný z. č. 526/2002 Zb.
NOZ	z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Not. Por.	z. č. 323/92 Zb. o notároch a notárskej činnosti
Notářský řád	z. č. 358/1992 Sb., notářský řád
NS	Nejvyšší soud České Republiky
Registr záložných práv	Notářský centrálný register záložných práv
Rejstřík zástav	Rejstřík zástav vedený Notářskou komorou České republiky
ZOK	z. č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích

## **SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

### **MONOGRAFIE A ODBORNÉ ČLÁNKY**

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, 375 s. ISBN 978-80-7263-819-2.

BOGUSZAK, Jiří, Jiří ČAPEK a Aleš GERLOCH. *Teorie práva*. 2., přeprac. vyd. Praha: ASPI, 2004, 347 s. ISBN 80-735-7030-0.

ČECH, Petr. *Jak se změní zástavní právo k nemovitosti?* Právní rádce 3/2013.

DVOŘÁK, T. *Dispozice s podnikem*. Právní rozhledy 2/2003.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 432 s. ISBN 978-807-4783-265.

EDITORS, Steven Bartels. *Contents of real rights*. Nijmegen, the Netherlands: Wolf Legal Publishers, 2004. ISBN 978-905-8500-809.

ELIÁŠ, K., a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 316 s. ISBN 978-80-7478-013-4.

ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. V Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

FIALA, J., HURDÍK, J., KORECKÁ V., TELEC, I. *Lexikon Občanského práva*. 1. vyd. Ostrava: Nakladatelství Jiří Motloch – Sagit, 1997.

GOUGH, W. J. *Company charges*. 2. vydání, London: Butterworths, 1996.

HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, ISBN 978-80-7380-377-3.

JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, 311 s. ISBN 978-807-4005-169.

JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, 335 s. Poznámkové vydání. ISBN 978-807-2019-342.

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, xxii, 386 s. Právnícké učebnice (C.H. Beck). ISBN 34-064-0082-5.

- NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnická a věcná práva*. 1. Vydání. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.
- PELECH, J. *Zástavní právo*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. ISBN 978-80-7380-466-4.
- PIECHOWICZOVÁ, L. *Propadná zástava dle nového občanského zákoníku*. Právní fórum, 2012, č. 8.
- RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava*. Obchodněprávní revue 7-8/2013.
- RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – zástavní právo*. Obchodněprávní revue 9/2013.
- ROZEHNAL, A. *Úvěry zajištěné zástavním právem*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství G plus G, 1997, 123 s. ISBN 80-86103-04-8.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976- 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SVOBODA, E. *Právo občanské. Část zvláštní – právo knihovní*. Československý Kompas, Praha, 1947.
- ŠTENGLOVÁ, I., Havel, B., Čileček, F., Kuhn, P., Šuk, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 1008 s. ISBN 978-80-7400-480-3.
- ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, 459 s. ISBN 978-807-3574-680.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-370-8.
- TÉGL, Petr. *Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku)*. Právní rádce 12/2012.
- VAN ERP, S., AKKERMANS, B. (eds.) *Property Law. Cases, Materials and Texts*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2012.
- VLIET, Door Lars Peter Wunibald van a Jan DVOŘÁK. *Transfer of movables in German, French, English and Dutch law*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Nijmegen: Ars Aequi Libri, 2000, 459 s. ISBN 90-691-6353-5.
- VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo: (§ 152-§ 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012, 270 s. ISBN 978-807-2018-949.
- WOOD, By Philip R. *Law and practice of international finance: university edition*. abdg. England: Sweet, 2008. ISBN 9781847032553.

## LEGISLATIVNÍ DOKUMENTY A JUDIKATURA

### ČESKÉ

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (*notářský řád*), ve znění k 30.7.2014

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění k 30.7.2014

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, ve znění k 30.7.2014

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (*katastrální zákon*), ve znění k 30.7.2014

Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění k 30.7.2014

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění k 30.7.2014

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění k 30.7.2014

Zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění k 30.7.2014

Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění k 31.12.2013

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění k 31.12.2013

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění k 31.12.2013

Vyhláška č. 357/2013 Sb. (*katastrální vyhláška*), ve znění k 30.7.2014

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Provozní řád Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. (6.verze účinná od 20. března 2014). Dostupné z:  
[http://www.centraldepository.cz/images/dokumenty/pravidla\\_predpisy\\_cdcp/pravidla/DCP\\_provozni\\_rad\\_v6.pdf](http://www.centraldepository.cz/images/dokumenty/pravidla_predpisy_cdcp/pravidla/DCP_provozni_rad_v6.pdf)

Předpis Notářské komory České republiky o Rejstříku zástav schválený sněmem NK ČR dne 21.11.2013. Dostupné z:  
[http://www.nkcr.cz/doc/rady/Rejstrik\\_zastav\\_od\\_1.1.2014.pdf](http://www.nkcr.cz/doc/rady/Rejstrik_zastav_od_1.1.2014.pdf)

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 2. 2014, sp. zn. 23 Cdo 405/2013. *Nejvyšší soud* [online]. Nejvyšší soud, © 2008. Dostupné z:  
[http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura\\_ns.nsf/WebSearch/DE7213F97423AA59C1257C94002B5EF3?openDocument&Highlight=0](http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/DE7213F97423AA59C1257C94002B5EF3?openDocument&Highlight=0),

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 5. 2008, sp. zn. 29 Odo 423/2006. *Nejvyšší soud* [online]. Nejvyšší soud, © 2008. Dostupné z:  
[http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura\\_ns.nsf/WebSearch/3E9A381222AF0B9CC1257A4E0065B385?openDocument&Highlight=0](http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/3E9A381222AF0B9CC1257A4E0065B385?openDocument&Highlight=0)

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. 11. 2005, sp. zn. 29 Odo 1014/2003. *Nejvyšší soud* [online]. Nejvyšší soud, © 2005. Dostupné z:

[http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura\\_ns.nsf/WebSearch/8EA467EB83BF1D72C1257A4E00650033?openDocument&Highlight=0](http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/8EA467EB83BF1D72C1257A4E00650033?openDocument&Highlight=0)

Zápis č. 8 ze zasedání prezidia Notářské komory ČR, konaného dne 16. 7. 2014 v sídle Spolinářská 442/12, Praha 2.

### ***SLOVENSKÉ***

Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, novelizovaný z. č. 526/2002 Zb.

Zákon č. 323/92 Zb., o notároch a notárskej činnosti (*Notársky poriadok*)

## INTERNETOVÉ ČLÁNKY A DOKUMENTY

BEZOUŠKA, Petr. *Jak zpeněžit zástavu*. Ihned.cz [on-line]. 9.4.2013. Dostupné z:  
<http://zpravy.ihned.cz/c1-58675340-jak-zpenezit-zastavu>

ČABART, Filip. „*Budoucí*“ zástavní právo a vybrané možnosti jeho využití. Epravo [on-line]. 20.12.2013. Dostupné z:  
<http://www.epravo.cz/top/clanky/budouci-zastavni-pravo-a-vybrane-moznosti-jeho-vyuziti-93167.html>

ELIÁŠ, Karel. *Jak je to s pravidly výkladu, analogií a úlohou soudce*. Právní rádce, 28.1.2013. Dostupné z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/jak-je-to-s-pravidly-vykladu-analogii-a-ulohou-soudce/>

NEZISKOVÝ PROJEKT OBCZAN.CZ. Dostupné z:  
<https://www.obczan.cz>

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK, informační kanál. Dostupné z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz>

NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY, oficiální internetové stránky. Dostupné z:  
<http://www.nkcr.cz>

NOTÁRSKÝ CENTRÁLNÝ REGISTER ZÁLOŽNÝCH PRÁV, oficiální stránky. Dostupné z:  
<http://www.notar.sk/Úvod/Notárskecentrálneregistre/Záložnépráva.aspx>

MYŠÁKOVÁ, Petra, a Robert PAVLŮ. *Propadná zástava v NOZ*. *Rekodifikace & Praxe* 4/2013. Dostupné z:  
[http://www.wk-rekodifikace.cz/images/pdf\\_rekodifikace/Rekodifikacepraxe\\_04\\_2013.pdf](http://www.wk-rekodifikace.cz/images/pdf_rekodifikace/Rekodifikacepraxe_04_2013.pdf)

PORTÁL JUSTICE.CZ, oficiální server českého soudnictví. Dostupné z:  
<http://portal.justice.cz>



## **ABSTRAKT**

### **ZÁSTAVNÍ PRÁVO JAKO NÁSTROJ ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ**

Přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), a doprovodných právních předpisů znamenalo revoluci českého soukromého práva, která přinesla, mimo jiné, i změny v institutu zástavního práva. Tato práce se zabývá rozbořem nově upraveného zástavního práva s důrazem na změny, které NOZ přinesl, a jejich zhodnocení. Používá standardní metody interpretace, jakož i argumentaci *e ratione legis* či komparativní výklad.

Dosavadní úprava zástavního práva byla (1) rozdrobená (základní právní úprava byla obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a doplněna byla ust. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, či zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech) a (2) poměrně strohá, tudíž některé základní otázky musela řešit až judikatura. Oba tyto nedostatky NOZ odstranil. (1) Zrušil občanský zákoník, obchodní zákoník i zákon o cenných papírech, díky čemuž je úprava zástavního práva nyní obsažena pouze v NOZ, a (2) institutu zástavního práva se věnuje daleko podrobněji.

Mezi nejvýznamnější změny, které přinesl NOZ a které souvisí se zástavním právem, patří (1) za základních zásad větší autonomie stran při uzavírání smluv a odklon od absolutní neplatnosti, (2) upravení pravidel pro uzavírání smluv, zavedení předmluvní odpovědnosti a odpovědnosti za rady, (3) nové pojetí věci jako všeho, co je rozdílné od osoby, slouží potřebě lidí a je ovladatelné, které rozšířilo katalog zástav, (4) upravení stávající terminologie a zavedení nových pojmů, mnohdy s novým obsahem, (5) zavedení institutu *budoucího zástavního práva*, (6) možnost ujednat si *zákaz zřízení zástavního práva* či *zákaz zatížení a zcizení* s účinky *erga omnes*, (7) omezení zakázaných ujednání v zástavních smlouvách, (8) představení institutů umožňujících manipulovat s pořadím zástavních práv (*uvolnění zástavního práva* a *záměna zástavních práv*), (9) možnost ujednat si za určitých okolností *propadnou zástavu* a výkon zástavního práva *privátním prodejem*, a (10) umožnění vzniku zástavního práva k movité věci zápisem do Rejstříku zástav.

## **ABSTRACT**

### **A CHARGE AS A SECURITY**

Act No. 89/2012 Coll., the New Civil Code (the "New Civil Code") has been in effect since 1 January 2014. The New Civil Code has substantially changed Czech civil law in many respects, including the rules governing the grant and enforcement of asset security. The following paper analyzes, inter alia, the changes to these rules brought about by the New Civil Code, and in particular seeks to evaluate them from a practical perspective, utilizing standard interpretative methodologies, as well as interpretation *e ratione legis*, and comparative law.

Prior to adoption of the Act, rules governing security were unsatisfactorily derived from a number of legislative sources (Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, Act No. 513/1991 Coll., the Commercial Code and Act No. 591/1992 Coll., the Securities Act), and were relatively underdeveloped, such that some quite basic issues were left for the courts to decide. Both of these deficiencies have been addressed by the New Civil Code. The New Civil Code replaces the old Civil Code, the Commercial Code and the Securities Act, thus unifying the divergent rules on asset security, and develops these rules in greater detail.

The New Civil Code has introduced new legal concepts and instruments to the asset security framework under Czech law. These include: (1) Changes to basic principles of law concerning asset security; (2) The alteration of rules governing contracts; (3) A new definition of thing, with the result that new pledges are possible; (4) Changes in terminology; (5) The introduction of a concept of future security (i.e. security over assets that are not yet owned by the pledgor); (6) Negative pledge arrangements effective against all third persons if properly registered; (7) Less restrictive rules regarding pledge agreements; (8) New possibilities to change the ranking of security; (9) The possibility to agree on the private enforcement of a pledge (i.e., the right of the pledgee to sell, in accordance with a procedure agreed between the pledgee and the pledgor, the secured asset in a private sale, without having to resort to a licenced broker (in relation to listed shares), court or court bailiff); and (10) The possibility to register security over movables in the register of pledges.

## **KLÍČOVÁ SLOVA / KEY WORDS**

ZÁSTAVNÍ PRÁVO

A SECURITY

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

THE NEW CIVIL CODE

ZMĚNY V ZÁSTAVNÍM PRÁVU

CHANGES REGARDING SECURITIES