

Zástavní právo patří bezpochyby k nejvýznamnějším zajišťovacím institutům. Díky své vysoké praktičnosti a mnohasetleté tradici se těší veliké oblibě, a to i mezi "laickou" veřejností. Nauka rozlišuje dvě základní funkce zástavního práva. Primární funkcí je funkce zajišťovací, která především hrozbou ztráty zástavy působí na dlužníka tak, aby včas a řádně splnil své závazky. Teprve v případě, kdy dlužník svůj závazek nesplní, nastupuje funkce uhrazovací, která věřiteli zajišťuje náhradní uspokojení, namísto dobrovolného plnění od dlužníka. Základ současné tuzemské hmotněprávní úpravy zástavního práva se nachází v občanském zákoníku (§ 152 – § 174 OZ). Podle zákonné definice zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavou mohou být rozličné věci i práva, u nichž to zákon připouští. Tradičně největší oblibě se těší nemovité zástavy, pro jejich vysokou a relativně stálou hodnotu, a také proto, že se narozdíl od věcí movitých nepředávají zástavnímu věřiteli, a zástavní dlužník je tak může užívat. Hypotéky zajišťující hypoteční úvěry jsou typickou ukázkou moderního a stále populárnějšího praktického využití zástavního práva na nemovitostech.

Situace, kdy svůj účel splnila zajišťovací funkce zástavního práva, nemá z právního hlediska většího významu. Připomeňme pouze akcesorickou povahu zástavního práva, na jejímž základě zánikem pohledávky - v tomto případě splněním - zástavní právo zaniká (§ 170 odst. 1 písm. a) OZ). Velikou pozornost naopak zasluhuje funkce uhrazovací, jejíž kvalitní právní úprava koneckonců zvyšuje i účinnost funkce zajišťovací.

Tato práce si klade za cíl průřezový pohled na možnosti zpeněžení nemovité zástavy. Hlavní důraz je kladen na procesní otázky, přehledné nastínění možných postupů zástavního věřitele a zdůraznění problematických částí právní úpravy. Jejím účelem není podrobný popis hmotněprávních institutů zástavního práva ani komplexní výklad materie vykonávacího řízení. Předmět práce je vymezen jednak pojmem „zástava“, čemuž bude přizpůsoben především výklad týkající se výkonu rozhodnutí, a dále pojmem „nemovitost“ – otázka movitých zástav je ponechána stranou. Zvláštní pozornost je věnována některým méně jasným oblastem právní úpravy a judikatuře

především Nejvyššího soudu, která se jimi zabývá. Práce se soustředí na právní stav ke dni vydání, exkurze do starší úpravy činí jen ve zvláštních případech.

Platná právní úprava poskytuje zástavnímu věřiteli, který chce z vlastní iniciativy realizovat uhrazovací funkci zástavního práva, několik možností, jak nemovitou zástavu zpeněžit. Možnosti se liší v závislosti na tom, zda zástavní dlužník je osobou totožnou s dlužníkem zajištěné pohledávky - neboli s dlužníkem obligačním – či zda jde o různé subjekty. Zjednodušené grafické znázornění možností obsahuje Příloha