

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

UVOLNĚNÉ ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování: duben 2017

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto 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.....

.....

Eliška Paličková

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Petru Šustkovi, Ph.D., za jeho čas, cenné rady a vstřícný přístup, kterého se mi při zpracování této práce dostalo.

Obsah

Úvod.....	1
1. (Uvolněné) zástavní právo.....	3
1.1. Právo zástavní jeho počátky, zařazení, základní atributy a funkce.....	4
1.1.1. Pojem zástavního práva a jeho zařazení v právním systému.....	5
1.1.2. Základní zásady zástavního práva.....	9
1.1.3. Funkce Zástavního práva.....	10
1.2. Prvky zástavně-právního vztahu.....	12
1.2.1. Subjekty zástavně-právního vztahu.....	12
1.2.2. Předmět zástavního práva.....	16
1.2.3. Co se vlastně zajišťuje?.....	20
1.2.4. Práva a povinnosti ze zástavního práva.....	23
1.3. Trvání zástavního práva v čase.....	28
1.3.1. Zřízení zástavního práva a jeho vznik.....	28
1.3.2. Zástavní právo smluvní.....	29
1.4. Realizace zástavního práva.....	31
1.5. Zánik zástavního práva.....	35
1.5.1. Zánik zástavního práva jako důsledek zániku zajištěného dluhu.....	36
1.5.2. Zánik zástavního práva za trvání pohledávky.....	37
2. Uvolněné zástavní právo.....	39
2.1. Uvolněné zástavní právo v minulosti.....	40
2.1.1. Římsko-právní úprava.....	40
2.1.2. Období (nejen) první Československé republiky.....	43
2.2. Současná právní úprava uvolněné zástavy.....	48
2.2.1. Pojem a zařazení v občanském zákoníku.....	48
2.3. Realizace uvolněného zástavního práva v některých veřejných seznamech.....	53
2.3.1. Veřejný seznam.....	54
2.3.2. Uvolněná zástava a katastr nemovitostí.....	55
2.3.3. Letecký rejstřík.....	62
2.4. Institut uvolněné zástavy v právních řádech dalších států.....	65
2.4.1. Prolomení akcesority a obdoba uvolněné hypotéky v německé právní úpravě.....	65
2.4.2. Uvolněná hypotéka v rakouské právní úpravě.....	68
Závěr.....	69
Seznam použitých zkratk.....	71
Seznam použitých a citovaných zdrojů.....	72
Monografie a sborníky.....	72
Odborné články.....	73
Právní předpisy a judikatura.....	74

Internetové zdroje a webové stránky	75
Abstrakt.....	76
Uvolněné zástavní právo	76
Abstract.....	77
Release of a security interest	77

Úvod

Rekodifikace soukromého práva, jež proběhla v nedávných letech, přinesla do právního řádu několikeré výrazné změny. Nadále se tak základním pramenem právní úpravy soukromého práva stává zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ nebo „o.z.“), který ve svých ustanoveních klade důraz především na princip smluvní volnosti a autonomii vůle subjektů jednající v soukromoprávní sféře jako na základní principy práva soukromého, do právní úpravy byly promítnuty značné terminologické změny a stranou této rekodifikace nezůstaly ani zajišťovací instituty včetně práva zástavního. Tak napříště není předmětem zajištění pohledávka, nýbrž dluh a v souvislosti s extenzí pojmu věc v právním slova smyslu byl rozšířen i okruh předmětů, jež jsou způsobilé ku zastavení, tato rekodifikace ale také přinesla či obnovila řadu institutů, jež posilují postavení zástavního práva jako nejvýznamnějšího zajišťovacího instrumentu a umožňují subjektům zástavně-právních vztahů pružnější uspokojení jejich požadavků. Mezi tyto instituty nepochybně patří i uvolněné zástavní právo. Uvolněné zástavní právo je (slovy důvodové zprávy k Občanskému zákoníku) tradiční institut, jehož podstata spočívá, při zástavním právu zapsaném ve veřejném seznamu, ve využití časového úseku mezi materiálním zánikem zapsaného zástavního práva a jednáním představujícím výmaz zástavního práva z veřejného seznamu zástavním dlužníkem. Dle uvážení vlastníka věci tak po zániku zástavního práva nemusí dojít taktéž k výmazu zástavního práva z veřejného seznamu, nýbrž zástavní dlužník je oprávněn svým projevem vůle materiálně zaniklé zástavní právo uvolnit a s tímto nadále disponovat, tedy využít jej pro případné další zajištění dluhu, lhostejno zda půjde o dluhy budoucí či existující. Jde tedy o materiální uprázdnění zápisu zástavního práva ve veřejném seznamu a následné zaplnění této schránky jiným dluhem.

Systematicky je tato práce členěna na čtyři úseky, kterými jsou (i) úvod, (ii) část první- zástavní právo (iii) část druhá- uvolněné zástavní právo a (iv) závěr. Každá část se dále dělí do jednotlivých podkapitol. Práce jako celek je z hlediska obsahu řazena od obecného nastínění dané problematiky a základních východisek předmětného tématu a postupuje dále skrze jednotlivé podkapitoly k dílčím a konkrétnějším závěrům. Cílem volby takové struktury bylo nejprve nastínit obecné prvky zajišťovacího institutu ve formě zástavního práva a postupně se na základě předložených informací přenést až k institutu uvolněné zástavy,

nejdříve obecně, dle historických východisek, přes současnou právní úpravu až k otázkám reálného využití uvolněného zástavního práva v praxi.

První tematická část je ve svém větším rozsahu věnována právu zástavnímu jako jednomu ze zajišťovacích institutů, základním zásadám ovlivňujícím existenci zajišťovacích instrumentů a funkcím zástavního práva. Neopomenu zmínit ani základní prvky zástavně právního vztahu, jakými jsou subjekty, obsah (tedy práva a povinnosti) a předmět právních vztahů. Zástavní právo a jeho základní atributy tvoří klíčovou materii podporující pochopení uvolněného zástavního práva, neboť právě uvolněná zástava je v podstatě důsledek změn týkajících se zástavního práva tvořící (v případě volby vlastníka zástavy) přechod mezi existencí zástavních práv zajišťujících různé dluhy. Celkově tuto část pojmám spíše jako naučnou a proto ji nelze upřít učebnicový až popisný ráz. Vzhledem k tomu, že pojednání o zástavním právu v této práci představuje jakéhosi předskokana uvolněné zástavy a jde o prostředek uvedení do problematiky zástavního práva uvolněného, je mým cílem podat nástin zajištění ve formě zástavního práva spíše v obecnějších intencích. Z toho důvodu se ve své práci zpravidla nevěnuji detailně některým částem, které jsou zástavnímu právu vlastní, zejména je tomu v případě vzniku zástavního práva, kdy se cíleně zaměřuji zpravidla na smluvní zástavní právo, neboť se domnívám, že jako takové zástavní právo připouští subjektům zástavně právního vztahu nejvyšší míru flexibility a zosobňuje tak vhodné předpoklady případné existence uvolněné zástavy.

Druhá část je již podrobným teoreticko-praktickým rozbořením institutu uvolněného zástavního práva. Shodně se zaměřením celé diplomové práce se v úvodních odstavcích druhé části věnuji nejdříve obecným skutečnostem ovlivňujícím uvolněnou zástavu a právní úpravu k ní se vztahující. Problematika je uvedena historickým kontextem vývoje uvolněného zástavního práva od prvních zárodků tohoto institutu v římskoprávní úpravě. Uvolněné zástavní právo je institut, který byl do právní úpravy českého státu navrácen v rámci rekodifikace soukromého práva, a proto se dále důkladněji zaměřím na zdrojovou úpravu tohoto institutu, tedy úpravu prvorepublikovou obsaženou zejména ve Všeobecném zákoníku občanském. V dalších odstavcích je věnována pozornost současné právní úpravě, zařazení uvolněné zástavy v kontextu ustanovení Občanského zákoníku, jednotlivým znakům a podmínkám existence uvolněné zástavy a následné dispozice s ní, jakož i navazujícím právním předpisům, jež reflektují (nebo by měly reflektovat) občanskoprávní úpravu, tuto detailněji rozvinout a umožnit tak hladké vyžití uvolněného zástavního práva v praxi. Pro doplnění představ o podstatě a využití uvolněné zástavy se v posledním úseku druhé části

věnuji právním úpravám některých států a postavení uvolněného zástavního práva v jejich právních řádech.

Závěr této práce je shrnutím poznatků nabytých při vypracování této práce, a to v jejich vzájemné provázanosti a zhodnocením dosažení jednotlivých cílů stanovených v této úvodní části, jakož i poukázání na (ne)dostatečnost právní úpravy uvolněného práva zástavního.

Cílem mé práce je proniknout do problematiky zajištění dluhů, zejména v rozsahu zástavního práva a jeho modifikace ve formě uvolněné zástavy. Zaměřuji se na pojednání o uvolněném zástavním právu v jeho celku, komplexně s ohledem na všechny atributy tohoto institutu. Mou snahou je nejprve na základě podání základních informací o zástavním právu a historických zárodcích uvolněné zástavy vytvořit základní materií pro pochopení pojmu uvolněné zástavy a následně se přesunout k samotnému výkladu podstaty uvolněného zástavního práva. Vzhledem k velmi skromné zákonné úpravě tohoto institutu si při výkladu, zejména v oblastech realizace a dispozice uvolněnou zástavou, vypomáhám ustanoveními zástavního práva a aplikací těchto ustanovení se pokusím o doplnění či rozšíření doslovného zákonného znění, se záměrem představit institut uvolněného zástavního práva jako institut, který je, i přes minimální právní úpravu, v praxi realizovatelný. Metody výkladu, jichž v této práci využívám, považuji za standardní, jde především o výklad systematický a jazykový. Stranou však nezůstanou ani prvky výkladu historického, a to zejména v částech, které se věnují minulým úpravám zajišťovacích právních nástrojů. V neposlední řadě je nutné zmínit i výklad komparativní, který je užit právě v závěru druhé části této práce.

1. (Uvolněné) zástavní právo

Rekodifikace soukromého práva proběhlá v minulých letech přinesla řadu změn, které se dotkly téměř všech oblastí úpravy existence a trvání soukromoprávních vztahů. Jedním z výsledků tohoto změnového procesu občanskoprávní úpravy je právě (znovu) vnesení institutu uvolněného zástavního práva do účinné právní úpravy.

Uvolněné zástavní právo není zvláštním typem zástavního práva, jde o jakési vegetativní období, v němž zástavní právo zpravidla na konkrétní časové období pozbývá svých funkcí, a to až do doby než je, z vůle subjekt, v jehož prospěch bylo uvolněno (tedy vlastníka věci) spojeno s novým dluhem.

Uvolněné zástavní právo, jak název sám napovídá, je se zástavním právem velmi úzce spjata a není pochyb o tom, že neexistovalo-li by zástavní právo, nezbylo by ani žádného prostoru pro existenci jeho uvolněné formy. Za účelem dodržení cílů vytyčených v úvodu této práce budou následující řádky věnovány toliko právu zástavnímu ve snaze předložit ucelený obraz vlastností a podmínek zástavní právo definujících, jelikož se domnívám, že podstata uvolněného zástavního práva spočívá právě ve vymezení základní materie práva zástavního.

1.1. Právo zástavní jeho počátky, zařazení, základní atributy a funkce

S trochou nadsázky bychom mohli říct, že jakýkoli institut, jakýkoli právní nástroj a jakýkoli právní proces má v rámci kontinentálního právního systému svou oporu v právu římském. Jinak tomu není ani v případě zástavního práva. První zárodky tohoto instrumentu tak lze vystopovat až do dob římského státu. V počátcích římského práva bylo „*římským obyčejem dávatí věřitelům k pojištění jejich pohledávek ručitele osobní; žádal-li věřitel reálné zajištění, mohlo to býti uskutečněno jenom nepřímým jednáním fiduciráním.*”¹ Podstatou fiducie byl převod (formou převodu bývala buď mancipace nebo injurecesse) vlastnického práva k věci, jež měla sloužit jako jistotě na osobu věřitele a ten se při převodu vlastnického práva se zavazoval převést věc zpátky do vlastnictví dlužníka v okamžiku, kdy bude povinnost dlužníkem splněna a věřitelova pohledávka tak uspokojena. Jako instrument pro zajištění pohledávek (resp. dluhů) vymizel fiduciární převod vlastnického práva spolu s nástupem Justiniánského práva (tedy kolem 6. st. n. l.). Pro dlužníka poněkud příznivější způsob poskytování jistoty představoval tzv. *pignus* neboli zástava ruční, v podstatě šlo o odvozenou držbu dlužníkovi věci a to pouze na dobu než dlužník splní, co slíbil. „*Vlastní právo zástavní vyskytlo se ve právu římském teprve po první válce punské*” (přibližně 3. st. př. n. l) a vyvíjelo se zprvu pro účely zajištění pohledávek pachtýře vůči propachtovateli, pachtýř na základě neformální konsensuální smlouvy zajišťoval svůj případný dluh vůči propachtovateli, tak, že „*nezaplatil-li pachtýř nájemného, mohl se propachtovatel zmocnit zastavených věcí*”² (zastavené věci představovali tzv. *invecta et illata*, tj. všechny věci, které budou na statek přineseny či přivedeny, mohly to tak být otroci, nářadí apod.). Z povahy věci nešlo ani o fiducii ani o *pignus*, nýbrž o novou formu zajištění splnění dlužnických závazků. Vzhledem k tomu, že k ochraně takovéto formy

¹ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského: Díl I.* 1923. Praha: Knihovna Typus, 1923, s. 231.

² Tamtéž, s. 233.

zajištění splnění dlužnickových povinností se vyvinula soustava praetorských interdiktů, dle slov J. Vančury „*tím dospělo se působením praetorského práva ke principiálnímu a všeobecnému uznání práva zástavního jako samostatného práva věcného k věci cizí, jež mohlo být zřízeno pouhou úmluvou neformálnou; nazváno bylo hypotheca, a přistoupila-li k tomu ještě tradice zastavené věci, zvalo se pignus (zástava ruční).*”³ Zástavní právo se v období představené v tomto odstavci se, avšak s různými modifikacemi odpovídajícími vývoji a potřebám společnosti, využívá hojně i v současné moderní době. Historickému uvedení do problematiky tímto bylo dle mého učiněno za dost a nezbyvá než se posunout dále při detailnějším rozboru zástavního práva, jeho dílčím typům a forem jeho existence.

Autonomie vůle a smluvní volnost jsou nepochybně základní principy určující předpoklady pro existenci právního života soukromoprávních subjektů. Osoby v právním slova smyslu, ať už tedy osoby fyzické či právnické mají prakticky volné pole působnosti při rozhodování, kdy, jak, s kým a zda vůbec vstoupí do právních interakcí, zda v nich setrvají či je ukončí, případně jiným způsobem přemění. To vše s uvážením svých vlastních potřeb a snaze po maximalizaci uspokojení takových potřeb. Tak osoby na každodenní bázi vstupují do právních vztahů s ostatními a v jejich rámci se zavazují k povinnostem, nebo naopak nabývají postavení subjektů oprávněných a splnění povinností pouze přijímají, či v průběhu různých fází právního vztahu vystupují na obou stranách, jak na straně oprávněné, tak na straně povinné. V ideální situaci je proces trvání závazku hladký, neproblematický, zpravidla přínosný pro všechny zúčastněné strany. V opačném případě, kdy strana právního vztahu nedostojí svým povinnostem a nesplní tak očekávání v uspokojení nároků osoby, v jejíž prospěch se zavázal, ať už z vlastního projevu vůle či na základě objektivně nastalých skutečností.

1.1.1. Pojem zástavního práva a jeho zařazení v právním systému

„*Zástavní právo patří mezi jeden z nejvýznamnějších a v právní praxi často se vyskytujících způsobů zajištění závazků*“⁴ spolu s institutem ručení, finanční záruky, zajišťovacího převodu práva a dohody o srážkách ze mzdy vytváří soubor prostředků, jejichž hlavním cílem je zajištění splnění dlužnickovy povinnosti vyplývající ze závazkového právního poměru, případně, nebyl-li zajištěný dluh splněn, poskytnutí náhradního plnění namísto nesplněného zajištěného dluhu. V podstatě je zástavní právo

³ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského: Díl I.* 1923. Praha: Knihotiskárna Typus, 1923, s. 234.

⁴ TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku.* Praha: Praha Leges, 2013, s. 117.

jakousi právní linkou mezi zástavním věřitelem a konkrétní věcí představující oprávnění zástavního věřitele (jako subjektu zástavně právního vztahu), za předpokladu nastání dalších zákonem předvídaných skutečností, naložit se zástavou (jako předmětem zástavně-právního vztahu) tak, aby došel uspokojení své pohledávky, která nebyla osobou k tomu povinnou (tedy dlužníkem) řádně a včas splněna a zároveň představuje obdobnou linku mezi zajištěním dluhu a závazku, z něhož tento dluh vzešel. Pro existenci zástavního práva je tudíž nezbytné jednak, aby existovaly subjekty, jež si přejí zástavní právo zřídit, stejně tak, aby existovala věc jako předmět, jejíž hodnota představuje případné náhradní uspokojení věřitelovy pohledávky a v neposlední řadě existence závazku, z něhož pohledávka a jí odpovídající zajišťovaný dluh vzniká. I přestože je zástavní právo právem věcným (právem, jež se pojí k věci) nepostrádá ani atributy práva obligačního (zástavní právo jako právo odvislé od existence hlavního závazkového poměru).

V prvně zmíněné povaze zástavního práva dle úvodního odstavce této podkapitoly je zástavní právo právem věcným. „*Věcná práva jsou vždy právy ve vztahu ke konkrétní věci (ius in rem), přičemž k této věci zakládají vztah trvalého a výlučného charakteru.*“⁵ Nicméně „*věcné právo není věcným právem, protože se týká věci, ale proto, že zajišťuje oprávněnému trvalý a výlučný vztah k věci, který se odlišuje od všech závazků, jejichž předmětem by se mohla věc stát.*“⁶ Předpokladem práva jako práva věcného je tedy naplnění několika následujících rysů, kterými jsou (i) věc, prvně tedy musí jít o právo, jež se vztahuje k věci. Věcí v právním slova smyslu a způsobilostí takových věcí se v této práci zaměřím zejména v podkapitole 1.2.2, (ii) absolutnost (tedy absolutní povaha) věcných práv a v neposlední řadě (iii) konkrétní právní spojení věcných práv s věcí, takovým způsobem, že toto právo na věci lpí a následují tak její osud.⁷

Základním znakem věcných práv je jejich absolutnost. Primární projev podstaty absolutní povahy věcných práv spočívá v povinnosti třetích osob nerušit výkon práv k věci osobou k tomuto výkonu oprávněnou. Absolutní charakter věcných práv je představován jejich absolutním účinkem, což znamená, výkon a realizace věcných práv jsou uskutečňovány bez součinnosti dalších subjektů v rámci utváření právních vztahů, a to na rozdíl právě od

⁵ HURDÍK, Jan a Lenka DOBEŠOVÁ. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2. aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 201 a násl.

⁶ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK: Problémy a úskalí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, str. 227.

⁷ Blíže v ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 11.

druhé skupiny práv, práv relativních, která jsou uplatňována v právním vztahu, vždy v relaci ke konkrétní osobě či subjektu. „*Absolutní právo má tyto znaky: a) počet zavázaných určen ještě generálně tím způsobem, že zásadně zavázáni jsou oprávněnému všichni ostatní jednotlivci, b) závazek zavázaných jest vždy negativní, totiž záleží v tom, aby zavázání vystříhali se všeho, co by nebylo v soulase s chráněným zájmem oprávněného.*“⁸ Právům absolutní povahy tedy zpravidla vždy odpovídá povinnost všech zdržet se jednání, které by narušovalo výkon předmětných práv, relativní práva, naopak, jsou práva, pro něž je v rámci právního vztahu charakteristická vzájemnost práv a povinností zúčastněných subjektů.

Zástavní právo jako právo věcné představuje oprávnění zástavního věřitele uspokojit se ze zástavy, přičemž zástava jako předmět zástavního práva je vždy ve vlastnictví osoby odlišné od osoby zástavního věřitele. A tak půjdeme-li ještě dále v rámci skupiny věcných práv, zjistíme, že zástavní právo zakládá právní poměr zástavního věřitele k věci, jež je ve vlastnictví jiné osoby, zakládá tedy právo k cizí věci, čímž se svou povahou řadí mezi věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*). „*U věcných práv k věci cizí platí, že povinnosti, které se týkají určité věci, na této věci lpí, takže se takové povinnosti nemění, změní-li věc vlastníka.*“⁹

V předcházejících větách byly představeny základní povahové rysy zástavního práva coby zajišťovacího instrumentu v rovině teoretické, a proto v části následující věnuji pozornost jednotlivým atributům zástavního práva v rovině zákonného znění.

V právním řádu České republiky představuje komplexní úpravu zástavního práva právě občanský zákoník. Z hlediska systematiky občanského zákoníku je zástavní právo zařazeno v jeho třetí části, která je věnována absolutním právům majetkovým. Ustanovení § 976 až § 978, která tuto část uvozují, tvoří obecné východisko pro výklad práv, institutů ve třetí části občanského zákoníku upravených, dále představují aplikační vodítko pro jednotnou aplikaci příslušných ustanovení a jsou aplikovatelná na všechna práva ve třetí části o.z. zahrnutá, tudíž i na právo zástavní. Základním ustanovením objasňující podstatu absolutních majetkových práv je ustanovení § 976, které stanoví, že „*absolutní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li zákon něco jiného.*“¹⁰. Občanský zákoník tímto ustanovením

⁸ TILSCH, Emanuel. *Občanské právo: Část všeobecná*. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2012, s. 94 a 95.

⁹ ROZEHNAL, Aleš. *Závazkové právo: Obecná část. Deliktivní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, str. 54.

¹⁰ Otázkou zůstává, zda mohou být absolutní práva, o nichž zákon stanoví, že nepůsobí vůči všem a nemají tak onen příznačný absolutní účinek, stále právy absolutními? Dle M. Kindla a A. Rozehnal „*jde pouze o nešikovnou formulaci vyjadřující ve skutečnosti, že absolutní práva sice působí vůči každému, avšak ten, kdo k tomu má právní důvod, do nich přesto může zasáhnout.*“ (bliže v KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK: Problémy a úskalí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, str. 13).

výslovně zakotvuje působení a účinek v této části upravených práv *erga omnes*, tj. výslovně stanoví pravidlo, že absolutní práva působí vůči každému nikoli jen mezi stranami smlouvy. Ustanovení § 977 obsahuje tzv. *numerus clausus*, tedy pravidlo, že výčet absolutních majetkových práv je uzavřen, když stanoví, že „jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní“. V poslední řadě je nutné zmínit i ustanovení § 978, tedy poslední ze základních ustanovení týkající se absolutních majetkových práv, jehož podstatou je zakotvení možnosti odchýlit se od zákonné úpravy pouze ujednáním s účinky vůči třetím osobám pouze v takových případech, jež stanoví zákon. Postoupíme-li v systematice občanského zákoníku dále, zařadíme zástavní právo mezi práva věcná, upravená v hlavě druhé a v jejich rámci pak konkrétně mezi věcná práva k věci cizí, která jsou upravena v díle pátém této hlavy. Zařazení zástavního práva v systematice občanského zákoníku, tak odpovídá tomu, co bylo řečeno výše- zástavní právo je věcným právem k věci cizí, je právem majetkovým a jeho povaha a účinky mají absolutní charakter. Ačkoli je však zástavní právo řazeno mezi práva absolutní, nesmíme opomenout ani jeho znaky odpovídající spíše právům relativním. Jedná se o znaky, které jsou shodné pro všechny zajišťovací instituty a odpovídají jejich zajišťovacím funkcím. „Zástavní právo je závazkem, který zakládá povinnost váznoucí na věci, tedy povinnost vlastníka věci (zástavního dlužníka) strpět, aby zástavní věřitel dosáhl uspokojení ze zástavy.“¹¹.

Vlastní úprava zástavního práva je pak zařazena do ustanovení § 1309 a § 1389 občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zajišťovací instrument a jeho hlavní funkcí je zajištění dluhů, je nezbytné postupovat při výkladu a aplikaci jednotlivých (speciálních) ustanovení týkajících se zástavního práva v kontextu s obecnou právní úpravou zajištění dluhů, jež je zakotvena v § 2010 až § 2017 a jako taková je k úpravě dané § 1309 až § 1389 ve vztahu *lex generalis*¹².

Na závěr nesmím opomenout ani úpravu obsaženou v rámci přechodných ustanovení, jež je klíčem k řešení nejasností při rozhodování o existenci, trvání a realizaci těch práv, jejichž počátek spadá do období před účinností občanského zákoníku, tedy před 1.1.2014.

¹¹ ROZEHNAL, Aleš. Závazkové právo: obecná část: deliktní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 54.

¹² SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1065.

1.1.2. Základní zásady zástavního práva

Základní zásady, principy nebo ideje jsou vlivem společensko- právního vývoje vytvářeny ve všech oblastech právních odvětví, pro každou právní oblast zvlášť stejně tak jako pro všechny dohromady. Může existovat vedle práva platného a představovat pomocný nástroj při výkladu, aplikaci a realizaci platné právní úpravy. Zásadami, které jsou vlastní zástavnímu právu, jsou (i) zásada akcesority, (ii) zásada subsidiarity, (iii) zásada individualizace a (iv) zásada nedělitelnosti a (v) princip publicity.

„Zástavní právo je právo akcesorní, tj. předpokládá právo jiné, jakožto hlavní, ku kterémuž přistupuje jako právo pomocné, sloužící“¹³ jako zajišťovací instrument je tedy právem nesamostatným a ke své existenci vyžaduje existenci hlavního závazku, jehož plnění zajišťuje, bez existence hlavního závazku, nemá prakticky žádný význam. Důsledek akcesorní zásady spočívá v tom, že v případech neexistence primárního právního vztahu a tedy neexistence dluhu, jež má být zajištěn, zástavní právo nemůže existovat, respektive nemá prakticky žádný účel ani význam. Svou akcesoritou se odlišuje od jiných věcných práv k věci cizí (tedy práv užívacích a požívacích). Projevy principu akcesority lze spatřovat jednak v případě zániku zajištěného dluhu, kdy zanikne-li tento dluh, zaniká i zástavní právo, ale také v případech dispozic s pohledávkou (a jí odpovídajícím dluhem). Zástavní právo samo o sobě převést nelze, avšak převést lze pohledávku (resp. dluh), jež je zástavním právem zajištěna. A tak má- li zástavní věřitel vůli svou pohledávku převést, postoupit, postupuje se taková pohledávka spolu se zástavním právem.¹⁴

Dalším principem definujícím zástavní právo je princip subsidiarity. Tento princip je v občanském zákoníku vyjádřen zejména § 1309 v samotném vymezení pojmu zástavního práva. Zástavní věřitel je tedy oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy, za předpokladu, že obligační dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas. Subsidiarita neboli subsidiární nástup zástavního práva stanoví, že oprávnění zástavního věřitele, které spočívá v uspokojení jeho pohledávky, vzniká až za situace řádného a včasného nesplnění dluhu obligačním dlužníkem. Nelze se tedy hojit na zástavě dříve, než nastane dlužníkovu neplnění. Nejvyšší soud vyslovil k tomuto principu toto „*subsidiarita zástavního práva vyjadřuje, že jde*

¹³ TILSCH, E. Právo zástavní. Praha: Všehrd, 1911, s. 3

¹⁴ Viz § 1880 odst. 1 o.z.

o podpůrný zdroj uspokojení pohledávky zástavního věřitele, který se uplatní jen tehdy, jestliže pohledávka nebyla dlužníkem dobrovolně splněna a ani nezanikla jiným způsobem.”¹⁵

Zásada individualizace (jinými slovy ji lze označit také jako zásadu speciality, někdy též označována jako zásada individualizace a speciality) zdůrazňuje, že zástavním právem je vždy zajištěn konkrétní dluh (jehož parametry jsou dány zpravidla zástavní smlouvou) a předmětem zajištění, tedy zástavou je pak vždy konkrétně určená věc. *„Zástavní právo jako věcné zajištění tak představuje záruku konkrétní vymezenou částí majetku zástavního dlužníka.”¹⁶*

Princip nedělitelnosti vyjadřuje zajištění pohledávky jako celku. Bylo-li částečně plněno, zástavní právo se tím nezmenšuje.

Princip publicity souvisí s věcně právní povahou zástavního práva. Má-li zástavní právo mít charakter práva absolutního, mající účinky vůči třetím osobám, musí třetí osoby, o takovém zástavním právu vědět. Vědomí třetích osob o existenci zástavního práva je zpravidla dosahováno prostřednictvím veřejných seznamů (například katastr nemovitostí) nebo rejstříku zástav, odevzdáním zástavy zástavnímu věřiteli případně označením zastavené věci.¹⁷

1.1.3. Funkce Zástavního práva

Při obšírném nastínění zástavně-právní problematiky je dalším bodem této práce pojednání o účelu zástavního práva jako zajišťovacího instrumentu a o jednotlivých funkcích, jež jsou vlastní realizací zástavního práva naplňovány. Následující část, tak bude věnována právě jim.

„Zástavní právo je věcně-právní zajišťovací instrument (s prvky obligačními), jehož obecným účelem je, stejně jako u zajišťovacích institutů ostatních, posílení právního postavení věřitele vůči dlužníkovi vznikem akcesorického závazku.“¹⁸ Jako právní nástroj zajištění splnění dlužnických povinností disponuje zpravidla dvěma základními funkcemi, kterými jsou (i) funkce zajišťovací, (ii) funkce uhrazovací. I přes to je však možné se v odborné literatuře setkat s názorem, že zástavní právo má ještě další, třetí funkci, a tou by dle slov

¹⁵ Rozhodnutí NS ČR, sp.zn.: 21 Cdo 14/2014 ze dne

¹⁶ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 27

¹⁷ Principu publicity se vymyká například úprava vztahující se zastavení pohledávky, která stanoví, že zástavní právo vzniká účinností smlouvy.

¹⁸ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. 2. aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 247.

některých autorů měla být funkce je „preventivní, která spočívá v zajištění dluhu pro budoucnost.“¹⁹ K takovému názoru se nepřikláním, neboť se domnívám, že podstatou preventivních funkcí je předcházení určitým zpravidla negativním a nežádoucím událostem, situacím, následkům apod. a mám za to, že zřízením případně, následně vznikem zástavního práva (nebo jiného zajišťovacího prostředku), nedochází k žádné prevenci v pravém slova smyslu, taktéž tomu, dle mého soudu, je i v případě realizace zástavního práva. Domnívám se, že pokud lze hovořit o případě prevence při existenci zástavního práva, je tato funkce nedílnou součástí funkce zajišťovací, neboť v podobě hrozby zpeněžení části majetku zástavního dlužníka nutí dlužníka splnit, k čemu se zavázal a vytváří tak prostor pro uvážení dlužníka, zda splní, to, k čemu se zavázal případně, zda se nechá připravit o část svého majetku onou realizací zástavního práva.²⁰

Ustanovení § 1313 občanského zákoníku stanoví, že „zástavní právo zajišťuje dluh a jeho příslušenství...“, čímž sám zakotvuje první z funkcí zástavního práva, a sice funkci zajišťovací. Tato funkce se projevuje v době, kdy dluh, který je zajišťován, se ještě nestal dospělým a svou náplní se jedná o funkci „pobízející dlužníka, aby splněním svého závazku zbavil zástavu právní závady v podobě zástavního práva“²¹, nýbrž také funkci, která dává věřiteli (resp. zástavnímu věřiteli) jistotu, pro případ, kdy dlužník nechce plnit své povinnosti anebo, kdy své povinnosti, které vůči věřiteli má, není schopen dostát, že dlužníkův dluh bude splněn, a to i bez součinnosti dlužníka.

Druhou, ne méně důležitou funkcí zástavního práva je funkce uhrazovací, jež je realizována v případě prodlení dlužníka s plněním jeho dluhu. „Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše a není-li tato ujednána do, výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.“²² Pokud tedy dlužník nesplní, co splnit měl, otevírá se věřiteli možnost nahradit splnění původního dluhu plněním získaným zpeněžením předmětu, na němž bylo, ve prospěch věřitele, zřízeno zástavní právo, tedy zpeněžením zástavy.

¹⁹ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, s. 227.

²⁰ Vzhledem k tomu, že ne vždy jsou osoby zástavního a obligačního dlužníka totožné, lze s úspěchem o podobném vlivu zástavního práva pochybovat.

²¹ KNAPPOVÁ, Marta, Jirí ŠVESTKA, Jan DVOŘÁK a kolektiv. *Občanské právo hmotné: 1. 4. aktualizované vydání*. Praha: ASPI, 2005, s. 441.

²² Viz § 1309 o.z.

1.2. Prvky zástavně-právního vztahu

„Právním vztahem je společenský vztah více lidí, kteří mají navzájem subjektivní práva a subjektivní povinnosti. Také se říká, že právním vztahem je společenský vztah, v němž jeho účastníci navzájem vystupují jako nositelé vzájemně spjatých práv a povinností.“²³

Prvky právního vztahu tvoří vždy jeho subjekty, tedy osoby, mezi nimiž k interakci dochází, předmět, jako to, k čemu se jednání subjektů váže a obsah takového právního vztahu je vyplněn subjektivními právy a povinnostmi subjektů, mezi kterými právní vztah vzniká.

1.2.1. Subjekty zástavně-právního vztahu

Základním rysem zástavního práva je jeho akcesorická povaha, která spočívá v tom, že zástavní právo existuje vždy pouze v návaznosti na jiný právní vztah, na tzv. hlavní vztah a pouze v souvislosti s takovým právním vztahem, jehož osud také sleduje. *„Akcesorickou povahu zástavního práva odráží také vymezení jeho subjektů. Je třeba respektovat odlišení závazkového právního vztahu, jehož obsahem je zajištěná pohledávka, a zástavně-právního vztahu.“²⁴* Stranami závazkového vztahu jsou věřitel a dlužník, shodně označování také jako obligační věřitel a obligační dlužník. Subjekty zástavně-právního vztahu jsou pak zástavní věřitel, obligační dlužník²⁵, zástavní dlužník a zástavce.

Zástavní věřitel je osoba shodná s osobou, která je stranou obligačního vztahu, tedy s osobou obligačního věřitele. Obligační věřitel je osoba, která má ze závazku vůči dlužníku (obligačnímu, osobnímu) právo na plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.²⁶ Zástavním věřitelem se obligační věřitel stává v okamžiku zřízení (resp. vzniku) zástavního práva k předmětu, který má dluh plynoucí ze závazku zajišťovat, tj. zástavě. Charakteristické pro osobu v postavení zástavního věřitele je tedy jednak to, že zástavní věřitel má, coby osoba, která je zároveň v pozici obligačního věřitele, za obligačním dlužníkem pohledávku a zároveň to, že zástavnímu věřiteli svědčí zástavní

²³ KNAPP, Viktor. Teorie práva. Praha: C.H.Beck, 1995, s. 202.

²⁴ ŠVESTKA, J., Dvořák J. a Fiala J. Občanský zákoník: komentář: Svazek III., (§ 976 až 1474). Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 886.

²⁵ Důvodová zpráva hovoří o osobním dlužníkovi- jako o osobě, jejíž dluh je zajištěn. Ačkoli je odbornou literaturou spíše pracováno s pojmem obligační dlužník (vzhledem k tomu, že jasně odkazuje na obligační vztah, jehož je takový subjekt stranou) jedná se o synonymní pojmy.

²⁶ Viz § 1721 o.z.

právo právě takovou pohledávku zajišťující, má tedy možnost, v případě, že dlužník nebude plnit řádně a včas svůj dluh, uspokojit svou pohledávku cestou výkonu zástavního práva.

Obligační dlužník je osoba, která je stranou obligačního vztahu a je ve vztahu obligačního věřitele zavázanou stranou. Povinnost obligačního dlužníka, resp. splnění této povinnosti, je zajištěno zástavním právem. Vzhledem k tomu, že platná právní úprava umožňuje zastavit i věc, která je vlastnictvím třetí osoby, obligační dlužník může, ale nemusí být tou samou osobou vystupující následně v rámci zástavně-právního vztahu na straně zástavního dlužníka potažmo zástavce.

Zástavní dlužník je vždy osoba, která disponuje vlastnickým právem k předmětu zástavy. Zástavní dlužník je tedy vždy vlastníkem zástavy.²⁷

Dalším subjektem zástavně-právního vztahu je zástavce. O zástavci mluvíme vždy zpravidla ve spojení se zřizováním zástavně-právního vztahu, a to konkrétně s uzavíráním zástavní smlouvy. Zástavce je v pořadí prvním zástavním dlužníkem, neboli je tím, kdo na straně nikoli věřitelské zástavní právo zřídil (a současně je subjektem odlišným od zástavního věřitele, který je druhou stranou zástavní smlouvy).²⁸ Pokud zástavní smlouvu uzavírá zástavce, který je zároveň vlastníkem předmětu, k němuž je zástavní právo zřizováno, pak o zástavci mluvíme jako o prvním dlužníku, osoby zástavce a zástavního dlužníka tak splývají a nadále bude (za předpokladu, že i nadále bude vlastníkem věci) označován jako zástavní dlužník. Pokud by však (jak předpokládá ustanovení § 1343 o.z.) zástavní smlouvu uzavřela osoba, již nesvědčí vlastnické právo k zastavované věci, jsou osoby zástavce a zástavního dlužníka odlišné, zástavcem je pak ta osoba, která předmětnou smlouvu uzavřela a zástavní dlužníkem je vlastník věci. „Zástavcem je ten, kdo věc (zástavu) zastavil (dal do zástavy).“²⁹ Důvodem pro rozlišení jednotlivých subjektů zúčastněných je zpravidla rozdělení práv a povinností mezi jednotlivé nositele prvků zástavně-právního vztahu. „Praktický dopad rozlišování je významný, neboť určitá práva a povinnosti jsou z povahy věci nebo zákonem vázány pouze k osobě zástavce nebo naopak zástavního dlužníka.“³⁰

²⁷ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2014, 43.

²⁸ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 102

²⁹ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 102 (NS 33 Cdo 1343/2010, NS 28 Cdo 1415/2012)

³⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2014, s. 43.

V praxi velmi často dochází k situaci, kdy obligační dlužník je zároveň dlužníkem zástavním, a zároveň zástavcem a takovou konstrukci lze jistě považovat za základní. Tak je tomu například v situaci, kdy obligační dlužník (například úvěrováný ze smlouvy o úvěru) zároveň jako vlastník zastavovaného předmětu (například akcií), uzavře (jako zástavce) zástavní smlouvu k těmto akciím (čímž se dostává do pozice zástavního dlužníka) s obligačním věřitelem (tedy úvěrujícím ze smlouvy o úvěru), který se nadále v zástavním vztahu dostává do pozice věřitele zástavního. Existují ale i případy odlišné, kdy na straně zástavně- právního vztahu proti zástavnímu věřiteli stojí v rolích jednotlivých subjektů více osob. Například je možné, aby zástavce (jako osoba zřizující zajištění) byla zároveň zástavním dlužníkem (tedy vlastníkem zástavy), ale nemusí se jednat o osobu shodnou s dlužníkem obligačním, v takovém případě jde o zajištění splnění povinnosti třetí osoby, tedy jiné než té, která je poskytovatelem zajištění. Proti tomu mohou nastat situace zastavení cizí věci, kdy zástavce uzavírá zástavní smlouvu a zřizuje zástavní právo k věci, jež není jeho vlastnictvím, k takovému zastavení je nicméně nutný souhlas vlastníka, tento postup je detailněji upraven v § 1343 občanského zákoníku.

Jak bylo zmíněno výše, „pokud jde o zajištění dluhu zástavním právem, subjekty zajišťovacího závazku jsou vždy zástavní věřitel a zástavní dlužník.“³¹ Ačkoliv mohou nastat různé varianty situací, kdy se v postavení zástavce, zástavního dlužníka a obligačního dlužníka vyskytne jedna až tři osoby a tato situace se může v průběhu existence zástavně- právního vztahu proměňovat.

Různorodost osob v postavení jednotlivých subjektů zástavně- právního vztahu má vliv i na funkce zástavního práva, resp. na to do jaké míry jsou jednotlivé funkce zástavního práva jako zajišťovacího instrumentu naplněny. Zástavní právo má dvě základní funkce (viz dřívější pojednání v 1.1.3) a nastanou-li okolnosti, kdy se osoby obligačního a zástavního dlužníka různí, může se zdát, že předmětné funkce zástavního práva nejsou a nemohou být naplňovány zcela. „V situaci, kdy je obligační dlužník od zástavního dlužníka odlišný, je plnění vlastní zajišťovací funkce vůči obligačnímu dlužníkovi výrazně oslabeno, protože dlužník, který svůj dluh nesplní, nemusí být bezprostředně majetkově postižen, neboť věřitel dosáhne uspokojení ze zástavy v majetku jiného subjektu“, jak uvádí J. Fiala³². Zajišťovací funkce zástavního práva v sobě totiž zahrnuje i určitou hrozbu v podobě vědomí dlužníka, že

³¹ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-291-5, s. 103

³² FIALA, J. komentář k § 1309 v ŠVESTKA J., Dvořák J. a Fiala J. *Občanský zákoník: komentář: Svazek III.* (§ 976 až 1474). Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 887.

pokud nesplní řádně a včas svůj dluh, může zástavní věřitel přistoupit k výkonu zástavního práva, tedy zejména ke zpeněžení předmětu zástavy, což dlužník pocítí právě v podobě zmenšení jeho majetku. Ve chvíli, kdy je obligační dlužník osobou odlišnou od osoby zástavního dlužníka a dojde-li k realizaci zástavního práva a zpeněžení předmětné zástavy, je jen logické, že majetkovou újmu pocítí v první řadě zástavní dlužník, který takovým postupem ztratí vlastnické právo k věci, jež dal do zástavy, nicméně ani obligační dlužník nezůstane zcela nepostižen a to s ohledem na princip subrogace, který je blíže upraven v § 1937 odst. 2 občanského zákoníku. Splněním dluhu osoba, která splnila, vstupuje do práv věřitele a má právo, aby dlužník dorovnal, co plnila.³³ Což je rozdíl současné právní úpravy oproti úpravě obsažené v zákone č. 40/1964 Sb. ve znění účinném do 31.12.2013, kdy „*původní vztah věřitele a obligačního dlužníka zanikal a zástavnímu dlužníkovi vznikala vůči obligačnímu dlužníkovi originální postihový nárok, úprava NOZ je založena na principu subrogace (splněním dluhu vstupuje zástavní dlužník do práv věřitele)*“³⁴ a zástavní dlužník splněním dluhu, uspokojením ze zástavy, za obligačního dlužníka vstupuje do postavení věřitele a vůči obligačnímu dlužníkovi má regresní nárok, čemuž odpovídá ustanovení § 1368 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že úhradou pohledávky ze zpeněžené zástavy vznikají zástavnímu dlužníkovi stejná práva, jako by dluh splnil sám. Regresní nárok obligačnímu dlužníkovi zůstává zachován i v případě, že se rozhodne uspokojit věřitelovu pohledávku za dlužníkem dobrovolně, například právě z toho důvodu, aby nedošlo ke zpeněžení zástavy, tedy věci, k níž má vlastnické právo. Ačkoliv tedy v případech, kdy zástavní dlužník není totožný s dlužníkem obligačním, nefunguje zástavní právo a jeho realizace jako případná hrozba obligačnímu dlužníkovi spočívající v tom, že přijde o zastavovanou věc a existují názory, že tak zajišťovací funkce zástavního práva může ve vztahu k osobnímu dlužníkovi pokulhávat, stále však zůstává zachován regresní nárok zástavního dlužníka, který plnil za dlužníka hlavního závazku (ať už dobrovolně nebo nedobrovolně prostřednictvím zpeněžení části jeho majetku). Podstatu zajišťovací funkce chápeme zpravidla jako zajištění splnění dluhu a primárním účelem takového zajištění je zajistit, co nejvyšší pravděpodobnost uspokojení věřitele (resp. zástavního věřitele) a jeho pohledávek, které za dlužníkem má. Dle mého názoru v konečném důsledku, z pohledu věřitele vůbec není důležité, kdo byl vlastníkem zpeněžované zástavy.

³³ Viz § 1932 odst. 2 o.z.

³⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*: (zákon č. 89/2012 Sb.). Praha: Linde, 2014, s. 40.

1.2.2. Předmět zástavního práva

Objektem (předmětem) právního vztahu je to, čeho se týkají práva a povinnosti účastníků právního vztahu. Rozlišujeme primární objekt, kterým je vždy určité chování subjektů a sekundární objekt, který se k tomuto chování váže.³⁵ Primárním předmětem je tedy vždy lidské chování, sekundárním předmětem jsou vždy věci. Předmětem zástavního práva, stejně tak jako předmětem všech závazků je určité lidské chování. Toto chování spočívá buď v předání určité věci (dare), konání určití činnosti (facere), strpění určitého chování jiného subjektu (pati) nebo zdržení se určitého aktivního chování (ommittere). Vedle předmětu závazku spočívajícího v lidském chování existuje ještě předmět, který představuje to, na co je zaměřeno toto chování.³⁶ Tento předmět zástavního práva je označován jako zástava. Zástavou se rozumí individualizovaný majetek, který má být zastaven a má tak sloužit k uspokojení pohledávky pro případ, kdy dluh nebude splněn řádně a včas. Jde o část majetku zástavního dlužníka, která je po dobu trvání zástavního práva vyhrazena k jeho případné realizaci a uspokojení pohledávky zástavního (resp. obligačního) věřitele.

Zastavit lze věc vlastní, věc cizí (za předpokladu vysloveného souhlasu vlastníka věci se zastavením), ale i věc, k níž má zástavci vzniknout vlastnické právo teprve v budoucnu.

„Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat“, tak zní legální definici obsažená v § 1310 odst. 1 občanského zákoníku. Tato legální definice obsahuje dvě podmínky, které musí být splněny kumulativně, aby věc mohla být zástavou. Za první musí jít o věc v právním slova smyslu a za druhé musí jít o věc, s níž je možné obchodovat. Definici věci obsahuje ustanovení § 489 občanského zákoníku, který stanoví, že „věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ Toto ustanovení vymezuje věc pozitivně, nicméně je nezbytné věc vymezit také „negativně, neboť především některé hmotné předměty, které by legální definice věci pokrývala, věcmi nejsou a být nemohou.“³⁷ Věci například nejsou živá zvířata, ustanovení občanského zákoníku se na ně použijí obdobně jen v rozsahu, v jakém to neodporuje jejich povaze (jak stanoví § 494 o.z.). Definice věci obsažená v § 493, tak není úplná a je nutné ji doplnit s ohledem na další ustanovení občanského

³⁵ GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 5. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 157.

³⁶ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s. 231.

³⁷ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 119.

zákoníku. Komplexnější definice by tak například mohla znít tak, že „věci v právním smyslu je vše, co je od osoby odlišné a co slouží potřebě lidí, nikoli však lidské tělo, ani jeho části, třebaže již oddělené, ani živá zvířata.“³⁸ Spornost charakteru živých zvířat jako věcí je historickým problémem a spočívá v obojaké povaze zvířat. Slovy důvodové zprávy k problematice věcnosti a zastavitelnosti živých zvířat, by bylo v rozporu s povahou zvířete jako živého tvora použít jako zástavu např. psa lpícího na svém pánovi s tím, že pes bude předán zástavnímu věřiteli jako osobě, která je zvířeti cizí a tím bude zvíře vystaveno stresu. Přestože důvodová zpráva nemá charakter závazného pravidla výkladu a není projevem vůle zákonodárce, vyjadřuje poměrně názorně představu předkladatele zákona o hranici mezi možnostmi a nemožnostmi aplikace ustanovení týkajících se věcí na živá zvířata a tedy hranici mezi (ne)způsobilostí státi se zástavou. Druhou podmínkou vztahující se ke způsobilosti věci stát se zástavou je její obchodovatelnost. Zástavou může být pouze věc, s níž lze obchodovat, tedy taková, se kterou může zástavce volně disponovat. Dle důvodové zprávy k příslušným ustanovením občanského zákoníku zástavou může být jakákoli hodnota, která je předmětem právního obchodu. „*Občanský zákoník se tím snaží vyjádřit, že předmětem zajišťovacího (zástavně-právního) vztahu mohou být veškeré věci, které jsou způsobilým předmětem občansko-právních majetkových vztahů.*“³⁹ To zda ta či ona věc nabývá rysy obchodovatelnosti je dáno zejména dvěma znaky (i) způsobilostí věci být předmětem subjektivních majetkových práv, konkrétně předmětem vlastnického práva a (ii) možností převoditelnosti věci.

Věci v právním slova smyslu, které nemohou být předmětem vlastnického práva, nemohou být ani zástavou a tyto jako věci v právním slova smyslu existující, avšak nezpůsobilé být zástavou, z důvodu nenaplnění podmínky obchodovatelnosti, jsou zpravidla upraveny zvláštními předpisy. Takovou věcí mohou být například povrchové a podzemní vody ve smyslu, jak stanoví § 3 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon- povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon. Dalším příkladem je úprava vlastnického práva k jeskyním obsažená v § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, která stanoví, že jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví. Další výjimkou z výjimek představují věci, které naplňují obě výše zmíněné podmínky způsobilosti státi se zástavou, to znamená, že jsou věci v právním

³⁸ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 119

³⁹ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 121

slova smyslu a zároveň s nimi lze obchodovat, i přesto ale nemohou být předmětem zástavně-právních vztahů. Zastavit tak nelze věci výlučně ve vlastnictví státu (pro hmotné věci se uplatní § 25 odst. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích), zákaz ohledně věcí nehmotných (zákon hovoří konkrétně o pohledávkách státu) je dán ustanovením § 37 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., v obou případech však zákon hovoří pouze o nemožnosti zřízení zástavního práva smlouvou, nikoli na základě jiného titulu a proto, a contrario by tedy šlo dovodit, že mohou nastat situace, kdy i vlastnictví státu bude způsobilé stát se zástavou, avšak na základě titulu odlišného než je smlouva zástavní, což vzhledem k poli působnosti, jemuž se věnujeme není prakticky realizovatelné. Podobná omezení nacházíme také u úpravy sociálních a jiných dávek. Některá omezení obsahuje i samotný občanský zákoník, který explicitně ve svých ustanoveních zakazuje zastavení, a tak například nelze zastavit věci tvořící nadační jistinu⁴⁰ a věci, které jsou v majetku fondu⁴¹. Nadto u některých věcí naopak stanoví specifický způsob vzniku zástavního práva, tak je tomu například u úpravy zástavního práva k cenným papírům, kdy způsob zřízení a vznik zástavního práva se u jednotlivých forem cenných papírů liší⁴². V jiných případech zase občanský zákoník výslovně zakotvuje možnost zřízení zástavního práva k určitým věcem, jako je tomu například u úpravy zastavitelnosti podílu v obchodní korporaci⁴³, samostatně pak pojednává i o zastavení pohledávky⁴⁴.

Z hlediska zástavního práva (a tedy také z hlediska určení, co je zástavou) je třeba se zabývat také příslušenstvím věci, jejím přírůstkem, plody a užitky.⁴⁵ Rozsah⁴⁶ zástavního práva je určen ustanovení § 1346 odst. 1 a odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že „zástavní právo se vztahuje na zástavu na její přírůstek i příslušenství, ledaže zástavní smlouva určí něco jiného“. Z plodů a užitků se zástavní smlouva vztahuje jen na ty, které nejsou odděleny. Je-li zastavena pohledávka, náleží zástavnímu věřiteli i každé právo, které pohledávku zajišťuje (například právo na plnění od ručitele). Ustanovení následující, tedy §

⁴⁰ Viz § 339 o.z.

⁴¹ Viz § 398 o.z.

⁴² Dle § 1328 odst. 1 o.z. vzniká zástavní právo k cennému papíru odevzdáním zástavnímu věřiteli, dle § 1328 odst. 2 je ale úprava vzniku zástavního práva odlišná pro cenné papíry ve formě na řad, kdy je ke vzniku zástavního práva potřeba i zástavní rubopis. Odlišná pravidla se uplatní v případě, kdy je zástavou zaknihovaného cenného papíru (§1331 o.z.) či účet vlastníka zaknihovaných cenných papírů (§ 1333 a § 1334 o.z.)

⁴³ Viz ustanovení § 1320 odst. 1 o.z.

⁴⁴ Viz ustanovení § 1335 až 1339 o.z.

⁴⁵ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 129

⁴⁶ Například již NS ČR ve svém rozhodnutí sp.zn. 21 Cdo 4397/2009 ze dne 6.4.2011 dovedl v případech zániku spoluvlastnictví, že „bylo-li zástavní právo bylo zřízeno pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti a stal-li se zástavní dlužník posléze vlastníkem celé věci (nabyt ostatní spoluvlastnické podíly na nemovitosti), nerozšířilo se tím zástavní právo ze spoluvlastnického podílu na celou věc.“ Rozsah zástavního práva se tak nemění v důsledku zániku spoluvlastnictví k zástavě.

1347 až § 1349 se věnují úpravě zástavního práva, jeho trvání a rozsahu k věci hromadné a k cenným papírům. „*Hromadná věc jako věc tedy vlastně ani neexistuje, ale ve skutečnosti je fikcí věci, kdy se za jednu věc považují dvě či více věcí, takže lze s kteroukoli věcí, z nichž sestává hromadná věc samostatně disponovat (zatímco s částí věci dělitelné nikoli).*”⁴⁷ Zástavní právo k věci hromadné se vztahuje na věci náležející a sloužící zástavě, ale i na každou další věc, která k zástavě přibude (tzv. proměnlivé zástavní právo), a zanikne ke každé věci, která se od hromadné věci odloučí. Pokud však za trvání zástavního práva k hromadné věci má být zřízeno zástavní právo samostatné k jednotlivé věci náležející k zástavě, zástavní právo nevznikne (§1348 o.z.). Úprava zástavního práva k věci hromadné se uplatní zejména při zástavě závodu, který je v poslední době hojně využívaným instrumentem zajištění dluhů. V poslední řadě tento pododdíl upravuje problematiku přeměn zástavy a trvání zástavního práva, v případech, kdy dojde ke spojení nebo rozdělení zastavované věci, resp. věcí.

Příslušenství a přírůstky zástavy se mění v průběhu času a za dobu trvání zástavně-právního vztahu, zástavní právo se tak nebude vztahovat na věci, které přestanou být příslušenstvím zástavy, a naopak se bude vztahovat na věci, které k věci přibudou, či se jejím příslušenstvím teprve stanou. Nejvíce bude rozsah zástavního práva zřejmě zkoumán ve fázi realizace zástavního práva, kdy bude docházet ke zpeněžení toho, co je zástavou.

Jak bylo řečeno v úvodu, zastavit lze i věc, k níž má zástavnímu dlužníku vzniknout vlastnické právo teprve v budoucnu. Tento způsob vzniku zástavy je upraven § 1310 odst. 2 o.z. Dle důvodové zprávy: „*věcí, ke které zástavnímu dlužníku vznikne zástavní právo teprve v budoucnu, není jen existující věc, kterou má ve vlastnictví někdo jiný, ale i taková, která dosud neexistuje, ale má být teprve vytvořena.*”⁴⁸ Právní úprava tedy předvídá dvě situace. V prvním případě se zástavou má stát věc již existující, která však zatím není ve vlastnictví zástavce a ve druhém případě jde o zřízení zástavního práva k věci, která zatím neexistuje, ale její vznik se předpokládá. Druhý případ je z mého pohledu poněkud problematičtější, neboť podstatnou náležitostí zástavní smlouvy je určení, co je zástavou. Stanovení, co je zástavou by mělo být natolik přesné, aby byla zástava jasně vymezena a aby nebylo pochyb, o tom, co je předmětem zástavního práva. Při zatímní neexistenci věci může být stanovení přesných parametrů zástavy obtížné a mohlo by vést i k vyslovení neplatnosti příslušné zástavní

⁴⁷ s. 124 tamtéž

⁴⁸ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s.555

smlouvy. V situacích budoucího zástavního práva, v souladu s ustanovením § 1341 odst. 1⁴⁹, vzniká zástavní právo spolu s nabytím vlastnického práva k zástavě. To však obecně platí pouze pro vznik zástavního práva, který není vázán na zápis do veřejného seznamu. V ostatních případech bude vznik zástavního práva vázán na zápis do příslušného veřejného seznamu⁵⁰. Budoucí zástavní právo existující v době uzavření smlouvy je možné (s ohledem na požadavek publicity zástavního práva) zapsat do příslušného veřejného seznamu nebo rejstříku zástav, avšak pouze se souhlasem vlastníka věci⁵¹. Bude-li budoucí zástavní právo do příslušného seznamu zapsáno, vznikne pak automaticky, bez dalšího v okamžiku, kdy zástavní dlužník nabyde vlastnické právo k věci. V případech, kdy budoucí zástavní právo nebude zapsáno do veřejného seznamu a zástavní právo ke konkrétní věci vzniká až zápisem, pak zástavní právo nevznikne přechodem vlastnického práva na zástavního dlužníka, nýbrž až zápisem v příslušném veřejném seznamu. „*Pokud je zástavou věc, ke které má zástavci (tedy tomu, kdo uzavírá zástavní smlouvu) vzniknout vlastnické právo teprve v budoucnu, stanoví se pořadí zástavního práva nikoli podle doby vzniku zástavního práva, ale podle doby uzavření zástavní smlouvy.*”⁵², ledaže by se budoucí zástavní právo zapisovalo do veřejného seznamu a v takovém případě je pro pořadí zástavních práv rozhodující okamžik podání návrhu na provedení zápisu.⁵³

1.2.3. Co se vlastně zajišťuje?

Obecná úprava zajištění a utvrzení dluhů obsažená v § 2010 a § 2011 občanského zákoníku, která je k úpravě zástavního práva ve vztahu *legi generali* stanoví, že dluh lze zajistit majetkovou jistotou, kterou někdo dá věřiteli nebo ve prospěch věřitele, že dlužník svůj dluh splní. Jistota se dává za dluh, tudíž zástavním právem lze zajistit dluh.⁵⁴ Speciální ustanovení občanského zákoníku týkající se přímo zástavního práva, např. v § 1313 deklaruje, že „*zástavní právo zajišťuje dluh a jeho příslušenství; je-li to zvlášť ujednáno, pak i smluvní pokutu.*” Současná právní úprava zajištění, konkrétně

⁴⁹ § 1341 odst. 1 o.z. stanoví, že: „*Má-li se stát zástavou věc, k níž má zástavnímu dlužníku vzniknout zástavní právo teprve v budoucnu, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.*“ Zástavnímu dlužníku jako vlastníku zástavy nikdy nemůže vzniknout zástavní právo k věci, v tomto případě se tedy jedná o chybu v textu a logicky správně má toto ustanovení znít „*Má-li se stát zástavou věc, k níž má zástavnímu dlužníku vzniknout vlastnické právo teprve v budoucnu, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem*“, blíže D. Uhlíř (První zkušenosti s novým občanským zákoníkem, Bulletin advokacie 2014, č.7).

⁵⁰ Viz § 1342 odst. 2 o.z.

⁵¹ Viz § 1310 odst. 2 věta druhá a § 1342 odst. 2 o.z.

⁵² KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 139.

⁵³ Viz § 1371 odst. 2 věta druhá

⁵⁴ HURDÍK, Jan a kolektiv. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 246.

úprava práva zástavního tedy přepokládá, že zástavním právem se zajišťuje dluh. Na rozdíl od úpravy obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl účinný do dne 31.12.2013 a ve svém § 152 stanovil, že „*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.*” Ačkoli ne na všech místech občanského zákoníku, kde se hovoří o zajištění, je terminologie jednotná, příkladem může být ustanovení § 2030⁵⁵, které hovoří o zajištění pohledávky.

Naproti tomu, ale existují i názory, které preferují konstrukci zajištění pohledávky, tak jak tomu bylo v úpravě účinné před 1. 1. 2014. „*I když občanský zákoník stanoví, že zástavní právo zajišťuje dluh, ve skutečnosti zajišťuje jeho splnění, tedy pohledávku (jako právo na plnění). Zástavní právo je totiž definováno jako právní institut, který 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 (NS 20 Cdo 4396/2008).*”⁵⁶ Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku „*poskytnutím zástavy zástavce věřiteli zajišťuje, že dlužník dluh splní, dává garanci za splnění dluhu, nikoli za uspokojení věřitelovy pohledávky vůbec (pohledávka může zaniknout s uspokojením věřitele i jinak).*”⁵⁷

Ať už mluvíme o pohledávce nebo dluhu, vždy se bavíme o obsahu závazkově právního vztahu⁵⁸, kde dluh i pohledávky jsou na sebe vzájemně navázané, párové pojmy a podstatou rozlišení mezi těmito pojmy je jen a pouze to, zda je na plnění nahlíženo ze strany dlužníka (pak mluvíme o dluhu jako o povinnosti, kterou dlužník vůči věřiteli má), a nebo ze strany věřitele (v takovém případě jde o pohledávce jako právu, které má naopak věřitel vůči dlužníku). Nicméně jádro toho, co má být plněno zůstává stejné bez ohledu na to, jak je označováno. Posledně zmíněnému odpovídá i názor L. Vymazala „*Domnívám se, že designátem může být i věřitelova pohledávka, nikoliv jen jí odpovídající dluh: zajišťovanou entitu je vhodné označovat podle toho, zda je nahlížena z pozic zástavního věřitele anebo*

⁵⁵ § 2030 o.z. Při zajištění nepeněžitě pohledávky se má se za to, že je do výše určené záruční listinou zajištěna peněžitá pohledávka, která věřiteli přísluší při porušení zajištěné povinnosti plnit.

⁵⁶ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 145.

⁵⁷ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 556.

⁵⁸ Viz § 1721 o.z. „*ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.*”

*zástavního dlužníka; z tohoto pohledu je pak terminologicky přesnější hovořit například o zániku zástavního práva v důsledku zániku zajištěné pohledávky (nikoliv dluhu).“*⁵⁹

Zajistit zástavním právem lze zajistit pouze dluhy, které jsou obsahem platného závazku. „*Pokud totiž pohledávka (a tedy ani dluh, protože pohledávka nemůže existovat bez dluhu ani naopak), pro kterou bylo zástavní právo zřízeno, například proto, že nedošlo k uzavření smlouvy, podle které měla taková pohledávka vzniknout, nevznikne ani zástavní právo a to ani tehdy, pokud by zástavní smlouva byla sama právně bezvadná*“.⁶⁰ Zástavním právem lze zajistit dluh peněžitý, nepeněžitý, podmíněný, nepodmíněný, dluh, který má vzniknout teprve v budoucnu. Zástavním právem lze zajistit dluh, jehož výše je známa, případně i dluh, jehož výši lze určit kdykoli za trvání zástavního práva. Stejně tak lze zástavním právem zajistit dluhy určitého druhu vznikající vůči zástavnímu věřiteli v určité době, případně různé dluhy vznikající, z téhož právního důvodu.⁶¹ Jak bylo zmíněno výše v prvním odstavci tohoto pododdílu, zástavním právem se zajišťuje dluh včetně jeho příslušenství, a bylo-li tak ujednáno, vztahuje se zástavní právo i na zajištění smluvní pokuty. Občanský zákoník kromě pozitivního vymezení dluhů, jejichž splnění může být zajištěno zástavním právem, používá i negativní vymezení, a to sice, když stanoví, které dluhy naopak zajištěny vůbec být nemohou. Mezi takové se řadí dluhy existující v podobě tzv. naturálních obligací. Naturální obligací se rozumí situace, kdy „*dlužník plnit sice může, a plní-li, je věřitel oprávněn a povinen plnění přijmout, ale nelze jej k takovému chování donutit, jinými slovy, plnění nelze právními prostředky vynutit. Naturálními dluhy jsou jednak dluhy promlčené, jednak dluhy neplatné jen pro nedostatek formy, jednak i dluhy, jež nejsou podle zákona žalovatelné.*“⁶² Tak zástavním právem nemůže být zajištěna pohledávka ze sázky nebo ze zápůjčky či úvěru vědomě poskytnuté k sázce, kterou nelze vymáhat.⁶³ I přes výše uvedené literatura připouští, aby i dluhy nevymahatelné (tedy naturální obligace) byly zajištěny zástavním právem. Vzhledem k závislosti vztahu zástavně-právního na hlavním závazku, pak i takové zástavní právo zřízené jako zajištění promlčeného dluhu bude pouze naturální obligací a to z důvodů absence základních funkcí zástavního práva, funkce uhrazovací a funkce zajišťovací.⁶⁴ Pokud však zajišťovací instrument ztratí obě funkce nezbytné pro

⁵⁹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s. 108.

⁶⁰ ÚS III. ÚS 2632/2014, NS 21 ICdo 14/20124)

⁶¹ Viz § 1311 odst. 1 a odst. 2 o.z.

⁶² KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 148

⁶³ Viz ustanovení § 2878 o.z. věta první

⁶⁴ BUREŠ J., Drápal L., *Zástavní právo v soudní praxi*, Praha, C.H. Beck, 1997

naplnění předpokládaného účelu, lze jen stěží hovořit o zajištění a bude proto nutné přiklonit se k názoru, že naturální obligace zpravidla nemohou být zajištěny zástavním právem.

1.2.4. Práva a povinnosti ze zástavního práva

Obsahem zástavně-právního vztahu, stejně jako jakéhokoli jiného právního vztahu jsou práva a povinnosti subjektů, které se předmětného vztahu účastní. „*Práva a povinnosti subjektů zástavního právního poměru nejsou statické, ale mění se podle toho, je-li zajišťován dluh dospělý či nikoli.*”⁶⁵ Práva a povinnosti zástavního věřitele a k s nimi korespondující práva a povinnosti zástavního dlužníka jsou blíže upravena v § 1353 až § 1358 občanského zákoníku (resp. v § 1353 až § 1375, přičemž „*ustanovení § 1353 až 1358 jsou zaměřeny na fázi, v níž plní zástavní právo zajišťovací funkci, a v § 1359 až 1375 jsou upravena práva zástavního věřitele při realizaci uhrazovací funkce zástavního práva.*”⁶⁶ V příslušných ustanoveních jsou upravena práva a povinnosti nejen zástavního věřitele, zástavního dlužníka, ale i dalších osob, jimž byla zástava odevzdána pro účely opatrování zástavy. Výčet práv a povinností obsažený ve výše specifikovaných ustanoveních, není výčtem taxativním. Je nasnadě říci, že práva a povinnosti upravena v těchto ustanoveních jsou práva a povinnosti základní, která jsou následně doplněna ustanoveními zakotvující práva a povinnosti týkající se konkrétních zástavně-právních vztahů⁶⁷, „*musíme zejména rozlišit práva a povinnosti plynoucí pro subjekty zástavně-právního vztahu ze situace, kdy zástavní věřitel (případně třetí osoba pro něj) má u sebe zástavu od práva a povinností plynoucích ze situace, kdy zástavní věřitel ani třetí osoba pro něj zástavu nemá.*”⁶⁸

Základní povinností zástavního dlužníka je zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele. Stane-li se činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní.⁶⁹ Podstatnou této povinnosti zástavního dlužníka je nepochybně úmysl

⁶⁵ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015., s. 237

⁶⁶ komentář k § 1353 o.z. v ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1001.

⁶⁷ Například v situaci, kdy je zástavou cenný papír, za trvání zástavního práva k cennému papíru může zástavní věřitel vykonávat práva spojená s cenným papírem, pokud se na tom dohodne se zástavním dlužníkem a v dohodnutém rozsahu, viz ust. § 1332 odst. 1 o.z., blíže v KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 241.

⁶⁸ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 242.

⁶⁹ Viz ustanovení § 1353 o.z.

zákonodárce (zpravidla v situacích, kdy zástava zůstane v dispozici zástavního dlužníka) o zachování hodnoty a kvality zástavy jako předmětu zástavního práva, tak, aby pro případ realizace zástavního práva byl výtěžek ze zpeněžení zástavy způsobilý uspokojit věřitelovu pohledávku v co největší míře. Zmíněná povinnost tedy směřuje k zachování jednotlivých základních funkcí zástavního práva, a to jak funkce zajišťovací, tak funkce uhrazovací.⁷⁰ Pro případ, kdy zástavní dlužník nesplní povinnost uloženou mu zákonem, spočívající v přiměřeném doplnění zástavy není v daném ustanovení stanovena výslovná sankce, nicméně v takovém případě by se jistě dalo postupovat v souladu s § 2017 o.z. upravující povinnost dlužníka doplnit jistotu, tam, kde se zajištění stane nedostatečným a doplnění zajištění by tak mohlo být dosaženo zprostředkovaně: „zástavní dlužník zástavu znehodnotí, přiměřeně ji nedoplní, věřitel vyzve obligačního dlužníka dle § 2017 odst. 1 k doplnění zajištění, přičemž následným marným uplynutím lhůty dluh (resp. jeho nezajištěná část) dospěje.“⁷¹ Stejně tak by se následně (za předpokladu zpeněžení zástavy) mohl zástavní věřitel domáhat náhrady škody, která mu vznikla oním nedoplněním a jež je tvořena rozdílem mezi původní hodnotou zastavené věci a výsledným výtěžkem (výtěžek zpeněžení však ne vždy musí odpovídat hodnotě zástavy v celé její výši a proto se domnívám, že ani výše případné škody by nemusela odpovídat zcela). Povinnost dlužníka zdržet se zásahů k zástavě lze ještě umocnit a postavení zástavního věřitele tak posílit prostřednictvím snahy o limitaci zástavního dlužníka v nakládání s jeho majetkem a to konkrétně ve formě sjednaného zákazu zcizení a zatížení, který brání zástavnímu dlužníku v nakládání s předmětem zástavy. Zástavní dlužník tak není oprávněn věc prodat, ať už zcela nebo zčásti, zřídit k téže věci zástavní právo za účelem zajištění jiných svých dluhů. Zákaz zcizení a zatížení je zpravidla sjednáván jako závazek inter partes, tedy jako relativně- právní vztah mající účinky pouze mezi stranami, jež si ho sjednaly⁷², ledaže by byl sjednán jako věcné právo⁷³, tedy tak, že je připoután k věci a jako takový by byl zapsán do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav. Ustanovení § 1309 navíc stanoví účinky vůči třetí osobě i v případech, kdy daná skutečnost není zjevná z veřejného seznamu ani rejstříku zástav, nýbrž pouze dané osobě byla známa.

⁷⁰ § 1353 o.z. není jediným ustanovením zohledňujícím snížení hodnoty zástavy, potažmo jistoty. § 2017 o.z. je obecným pravidlem upravujícím jistotu obecně (a vztahuje se tedy tak i na zástavní právo a zástavu). Povinnost doplnit zajištění zde ale tíží dlužníka (ve smyslu obligačního dlužníka) a dopadá i na situace, kdy snížení hodnoty jistoty nezapříčinil. Naproti tomu § 1353 je normou speciální a nedostatečnou jistotu má dle tohoto ustanovení povinnost doplnit zástavní dlužník, a to pouze v případech, kdy k takovému znehodnocení přispělo jednání zástavního dlužníka.

⁷¹ LUKÁŠ, Vymazal. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015., s. 225.

⁷² viz ustanovení § 1761 věta první o.z.

⁷³ viz ustanovené § 1761 o.z. ve spojení s § 1309 odst. 2 o.z.

Výše definované principiální povinnosti zástavního dlužníka odpovídá i příslušné oprávnění zástavního věřitele a zástavní věřitel tak „*má před dospělostí dluhu právo žádat, aby zajištění bylo doplněno. Toto právo má zástavní věřitel vůči zástavnímu dlužníkovi, nikoli však vůči zástavci, a vznikne mu tehdy, jestliže zástava činem zástavního dlužníka ztratila na ceně tak, že dosavadní zajištění se stalo nedostatečným (§1353). Ustanovení nepostihuje případy, kdy se zástava stane nedostatečnou v důsledku jiné skutečnosti nežli činu zástavního dlužníka.*“⁷⁴

Po účinnosti občanského zákoníku byla do úpravy zástavního nově zařazena práva zástavního věřitele zajišťující zástavnímu věřiteli právo na pojistné plnění z pojistných událostí, které se týkají zástavy.⁷⁵ Je-li zástava pojištěna a nastane-li pojistná událost, plní pojistitel z pojistné smlouvy zástavnímu věřiteli, prokáže-li zástavní věřitel, že na věci vázne jeho zástavní právo, anebo oznámí-li jí to včas zástavce nebo zástavní dlužník (§1354 odst. 1 o.z.). Zástavní věřitel má právo zdržet plnění z pojistné smlouvy a uspokojit se z něho nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna, ledaže je ujednáno jinak. Co převyšuje pohledávku včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo, vydá zástavní věřitel zástavnímu dlužníku (§ 1354 odst. 2 o.z.). Důvodem této úpravy je nepochybně snaha o zajištění hodnoty zástavy a tím i snah o zachování účelu zástavního práva, a to zejména v rovině jeho uhrazovací funkce. „*Vyplácí-li proto pojišťovna pojistné plnění jakožto určité újmy nastalé na zástavě, je v souladu s principy zástavního práva nasnadě, že tento peněžitý ekvivalent se vyhrazuje k případnému uspokojení zástavnímu věřiteli (namísto, resp. vedle uspokojení ze zástavy).*“⁷⁶ Občanský zákoník tedy na rozdíl od občansko- právní úpravy účinné do 31.12.2013 otevírá zástavnímu věřiteli možnost uspokojit se z pojistného plnění přímo na základě zákonného ustanovení, aniž by bylo nezbytné zřizovat zástavní právo k pohledávkám z pojistné smlouvy případně pojistné plnění vinkulovat ve prospěch zástavního věřitele. Otázkou, kterou ale občanský zákoník již explicitně neupravuje je střet zákonného práva zástavního věřitele na pojistné plnění dle § 1354 o.z. a zástavním právem k pohledávce vyplývající z předmětné pojistné smlouvy, na jejímž základě je zastavená věc pojištěna. Pravidla obsažená v § 1371 o.z. upravující pořadí zástavních práv zástavních věřitelů vzniklých na téže zástavě nelze aplikovat, neboť v předestřené situaci

⁷⁴ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: Problémy a úskalí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014., s. 262

⁷⁵ Ustanovení se pravděpodobně inspirovalo obdobným ustanovením slovenského občanského zákoníku (§ 151 mc odst. 1 až 4) (LUKÁŠ, Vymazal. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 227

⁷⁶ LUKÁŠ, Vymazal. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 227

kolize práv zástavních věřitelů na pojistné plnění na jedné straně stojí zástavní věřitel, jemuž svědčí zástavní právo například k nemovité věci a na druhé straně stojí jiný zástavní věřitel, v jehož prospěch bylo sjednáno zástavní právo k pohledávce představující pojistné plnění. Věřitel (věřitel 1), jehož pohledávka je zajištěna nemovitostí a tato je pojištěna, má zástavní věřitel, v případech, kdy nastane pojistná událost, právo na výplatu pojistného plnění, pokud zástavní právo k nemovitosti pojišťovně včas prokáže a, nebo pokud zástavce nebo zástavní dlužník vznik zástavního práva k pojištěné věci pojišťovně včas oznámí. Vedle toho, ale existuje další osoba v postavení zástavního věřitele (věřitel 2), v jejíž prospěch bylo zřízeno zástavní právo k pohledávkám vyplývajícím z pojistné smlouvy pojišťující věc zastavenou věřitelem 1. „*Jedním z možných výkladových řešení je nahlížet na právo zástavního věřitele dle § 1354 o.z. jako na zákonné (kvazi)zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění.*“⁷⁷ Pokud budeme na právo zástavního věřitele na plnění z pojistné smlouvy nahlížet jako na typ zákonného zástavního práva, pak bude v situaci nastíněné výše mezi věřitelem 1 a 2 nutné určit pořadí takto vzniklých zástavních práv. Pořadí, v jakém budou zástavní práva k věci movité (v tomto případě k pohledávce) realizována bychom podřadili pod úpravu § 1371 odst. 3 o.z., který stanoví prioritu při uspokojování zástavních věřitelů, jejichž zástavní právo je zapsáno v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu před právem zástavního věřitele vzniklým jiným způsobem. Jednou z cest je tedy upřednostnit právo věřitele zapsané do rejstříku zástav před právem vzniklým jiným způsobem (tedy před právem vzniklým na základě § 1354 o.z. ze zákona). Na druhé straně přichází v úvahu „*poměřovat zástavní právo (k pohledávce na pojistné plnění) vzniklé zápisem do Rejstříku zástav se zástavním právem k pojištěné věci (nikoliv tedy k pohledávce na pojistné plnění), protože existence práva k pojištěné věci (spolu s existencí pojištění) je zásadní pro vznik práva na pojistné plnění dle § 1354 o.z. Ani v této možnosti není jasné, zda za dobu vzniku práva považovat okamžik vzniku zástavního práva k pojištěné věci, či spíše dovršení skutečností významných pro vznik práva dle § 1354 o.z. (prokázání existence zástavního práva pojišťovně?)*“.⁷⁸ Vzhledem k uvedeným nesrovnalostem lze mít za to, že cesta, kterou se běžná praxe vydá, zůstane i nadále cestou zřizování zástavního práva k pohledávkám z pojistných smluv a to i v případech, kde by zástavním věřitelům právo na taková pojistná plnění náleželo přímo ze zákona. Podstatou ustanovení § 1354 odst. 2 o.z. spočívá v tom, že pokud nastane pojistná událost, pojistitel vyplatí pojistné plnění zástavnímu věřiteli, může zástavní věřitel toto plnění zadržet a

⁷⁷ Tamtéž. s. 228

⁷⁸ Tamtéž, s. 228- 229 (L. Vymazal ve svých úvahách vychází z předpokladu zápisu zástavního práva k pohledávce do rejstříku zástav)

uspokojit se z něho, nebude-li zajištěný dluh splní řádně a včas a jeho pohledávka uspokojena. To platí „ledaže je ujednáno jinak“. Pokud tedy vůle stran zástavně-právního vztahu bude odlišná, lze smluvním ujednáním aplikaci ustanovení § 1354 odst. 2 věta první vyloučit, což danému ustanovení dává charakter dispozitivní právní úpravy. „*Meze případnému odchylnému ujednání však samozřejmě stanoví i další ustanovení NOZ, například § 1309 odst. 1, § 1315 apod. nelze proto považovat za přípustné, že se zástavní věřitel může uspokojit z pojistného plnění již před splatností zajištěného dluhu.*”⁷⁹

Základním východiskem úpravy vzniku zástavního práva k movitým věcem vztahuje vznik zástavního práva k věci na odevzdání věci, tj. zástavy, zástavnímu věřiteli, případně třetí osobě. Dle tohoto modu (tj. způsobu vzniku zástavního práva k věci) je zástavní právo označováno jako ruční nebo posesorní zástavní právo. § 1356 občanského zákoníku zakotvuje úpravu a vymezuje hranice, v nichž se zástavní věřitel (případně třetí osoba) při disponování se zástavou může pohybovat. Zástavní věřitel, jemuž byla zástava odevzdána, je oprávněn ji mít u sebe po celou dobu trvání zástavního práva. Je povinen pečovat o ni jako řádný hospodář a má proti zástavci práva na náhradu nákladů s tím spojených jako poctivý držitel.⁸⁰ Péče řádného hospodáře je občanským zákoníkem definována v § 159 odst. 1 o.z. jako jednání s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. „*Toto vymezení, jakkoli činěné v souvislosti s postavením členů orgánů právnických osob, je nutné chápat jako obecné.*”⁸¹. „*Požadavek péče řádného hospodáře zahrnuje požadavek plnit své povinnosti nejen poctivě, ale i na určité odborné úrovni, jakož i požadavek chovat se svědomitě a odpovědně, ale též s potřebnou opatrností; ten, kdo koná s péčí řádného hospodáře, se chová při správě cizí věci jako ohledně věci vlastní, avšak s rezignací na vlastní soukromý zájem.*”⁸² Poněkud problematičtější je konstrukce spojená s úhradou vynaložených nákladů při pečování o věc, zákon totiž přiznává zástavnímu věřiteli úhradu nákladů vůči zástavci, což je osoba, která uzavřela zástavní smlouvu, přičemž by se spíše hodilo, aby takové náklady a jejich úhrada byly uloženy zástavnímu dlužníku, tedy vždy osobě vlastníci předmět zástavy. Rozsah nákladů, jehož uhrazení je zástavní věřitel po zástavci oprávněn požadovat, je dán rozsahem nákladů náležejících poctivému držiteli⁸³. Na rozdíl však od poctivého držitele, zástavní

⁷⁹ Tamtéž, s. 230

⁸⁰ Viz § 1356 odst. 1 o.z.

⁸¹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1164.

⁸² BEJČEK, Josef. *Principy odpovědnosti statutárních a dozorčích orgánů kapitálových společností*. Právní rozhledy. 2007, (17).

⁸³ § 997 odst. 1 o.z. Poctivému držiteli se hradí nutné náklady, jichž bylo pro trvalý zachování podstaty věci potřeba, jakož i náklady vynaložené účelně a zvyšující užitečnost nebo její hodnotu, odst. 2. Obvyklé udržovací

věřitel, jež má zástavu u sebe, může zástavu užívat jen se souhlasem zástavního dlužníka (případně zástavce, pokud je zástavní věřitel v dobré víře, že zástavce je zástavním dlužníkem) a způsobem pro zástavního dlužníka neškodným⁸⁴. Posledně zmíněné však neplatí pro případy, kdy je zástava svěřena k opatrování třetí osobě, v takovém případě třetí osoba nesmí zástavu užívat a, nebo umožnit její užití jinému, ani ji odevzdat jiné osobě, pokud bude jednání třetí osoby v rozporu s touto povinností, platí i za náhodu, která by zástavu u ní nebyla postihla.⁸⁵

1.3. Trvání zástavního práva v čase

Stejně jako všechna práva a právní vztahy i vznik, změna a zánik zástavního práva jsou vázány na právní skutečnosti, s nimiž zákon spojuje určité důsledky. Právními skutečnostmi jsou „*podmínky, na které zákon sám váže konkrétní vznik subjektivních práv a povinností v právní normě obecně předvídaných.*”⁸⁶

1.3.1. Zřízení zástavního práva a jeho vznik

Zástavní právo jako akcesorický právní vztah souvisí a je plně závislé na vztahu hlavním, tedy na platném závazku mezi věřitelem majícím pohledávku za dlužníkem a dlužníkem mající pohledávce odpovídající povinnost neboli dluh. Existence a trvání zástavního práva jsou tím pádem primárně vázány na existenci a trvání obligačního vztahu věřitele a dlužníka. Není-li hlavní závazek, není zástavního práva. Obecnými předpoklady pro vznik zástavního práva jsou : (1) způsobilý předmět zástavního práva, tedy zástava, (2) dluh zástavním právem zajištěný, resp. hlavní obligační závazek, ke kterému je zástavní právo akcesorické, (3) jedna z níže vyjmenovaných právních skutečností, které zákon pro vznik zástavního práva požaduje.⁸⁷

„*Právními skutečnostmi vedoucími ke vzniku zástavního práva jsou zejména smlouva a zákon, ale zástavní právo může vzniknout i rozhodnutím orgánu veřejné moci.*”⁸⁸. Detailněji v dalších odstavcích bude pojednáno právě o zástavním právu smluvním, kdy se titulem

náklady se nehradí. § 998 o.z. Z nákladů učiněných poctivým držitelem ze záliby nebo pro okrasu se hradí jen tolik, o kolik se zvýšila obvyklá cena věci; dřívější držitel však může ke svému prospěchu odstranit vše, co lze od věci oddělit bez zhoršení její podstaty.

⁸⁴ Viz § 1356 odst. 2 o.z.

⁸⁵ Viz § 1357 o.z. Jde zpravidla o konkretizaci obecného ustanovení týkající se náhrady škody obsažené v § 2944 o.z.

⁸⁶ KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C.H.Beck, 1995, s. 141.

⁸⁷ HURDÍK, Jan a Lenka DOBEŠOVÁ. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2.aktualiz. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, s. 249.

⁸⁸ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, s. 229.

vzniku stává zástavní smlouva, neboť se domnívám, že v souladu s principem autonomie vůle a principem smluvní svobody tak dává tak nejširší prostor pro případné využití uvolněné zástavy. Zároveň je smlouva nejčastějším právním titulem a v praxi nejvyužívanějším právním titulem, a to nejen pro vznik zástavního práva. Zástavní právo vznikající na základě rozhodnutí orgánů veřejné moci, vzniká vykonatelností takového rozhodnutí (ledaže rozhodnutí stanoví dobu pozdější), bez ohledu na to, zda je jinak ke vzniku zástavního práva potřebný zápis do rejstříku zástav či do veřejného seznamu. Zástavní právo také vzniká na základě rozhodnutí soudu o schválení dohody o rozdělení pozůstalosti. V neposlední řadě je to zákon, jako skutečnost podmiňující vznik zástavního práva. „Pod pojmem zákonné zástavní právo rozumíme takové zástavní právo, kdy je zástava bez kterékoliv další právní skutečnosti zatížena pouze na základě splnění předpokladů požadovaných zákonem.”⁸⁹ Příkladem zákonného zástavního práva je úprava pachtu, kdy pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli, vážne na věcech náležejících do inventáře (ten je pachtýř povinen po skončení pachtu vrátit propachtovateli) zástavní právo (ledaže by byla propachtovatelem poskytnuta jiná jistota).⁹⁰

1.3.2. Zástavní právo smluvní

Pokud jde o smluvní zástavní právo, které je v praxi nejčastěji používáno, základní právní skutečností směřující ke vzniku zástavního práva je zástavní smlouva. Dle ustanovení § 1312 odst. 1 občanského zákoníku se zástavní právo zřizuje smlouvou, v níž si strany ujednají, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno. Zástavní smlouva tedy zástavní právo zřizuje a jako taková je právním důvodem vzniku zástavního práva, nicméně samotná účinná zástavní smlouva nestačí ke vzniku zástavního práva. Se zástavní smlouvou je nutné spojit jinou, další právní skutečnost, na kterou zákon váže vznik zástavního práva. „Ke vzniku smluvního zástavního práva je vedle projevené vůle stran v zástavní smlouvě potřeba též zákonem předvídaného vedlejšího aktu (odevzdání zástavy, zápis do veřejné evidence, označení zástavy), kterým se zastavení uvádí ve známost a jímž zástavní věřitel získá nad zástavou určitou kontrolu.”⁹¹ Zástavní smlouva se tak stává titulem, kdežto jiná skutečnost ke smlouvě přistupující je označována jako modus, tedy způsob, jakým ke vzniku zástavního práva dochází (odevzdáním věci,

⁸⁹ HURDÍK, Jan a kolektiv. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 249.

⁹⁰ Viz § 2343 odst. 2 o.z. a § 2344 o.z.

⁹¹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s. 128.

označením věci, zápisem vzniku zástavního práva do veřejného seznamu či rejstříku zástav).

Zástavní smlouva musí mimo smluvní obecné náležitosti (např. označení stran apod.) vymežit, co je zástavou a pro jaký dluh se zástavní právo zřizuje. Ke způsobilosti věcí být zástavou blíže v podkapitole 1.2.2 této práce. Zákon rozlišuje mezi zajištěním dospělého dluhu a dluhu nedospělého. Pokud je zajišťován dluh nedospělý, nebo pokud je zajišťováno více dluhů, musí být v zástavní smlouvě ujednáno, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje⁹². Zajišťuje se dluh a jeho příslušenství, smluvní pokuta, jen bylo-li tak ujednáno smluvními stranami.

Pro zástavní smlouvu je zpravidla vyžadována písemná forma. Požadavek na písemnost smlouvy vyplývá pro movité věci z § 1314 odst. 1 o.z. Výjimku z toho pravidla pak tvoří tzv. ruční zástava, kdy je zastavovaná věc odevzdána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, aby zástavu pro zástavního věřitele opatrovala. Písemná forma je vyžadována i pro zástavní smlouvu k nemovitým věcem, tento požadavek vyplývá z § 560 o.z.⁹³ Nadto však zákon pro některé typy zástav vyžaduje zástavní smlouvu ve formě veřejné listiny⁹⁴. Zástavní smlouvu ve formě veřejné listiny vyžaduje zákon pro zřízení zástavního práva, jež se týká (i) závodu nebo hromadné věci, (ii) nemovité věci, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu, (iii) pokud má zástavní právo vzniknout až zápisem do rejstříku zástav.

Modus vzniku zástavního práva je rozdílný s ohledem na to, zda je předmětem zástavního práva věc movitá nebo nemovitá. U movitých věcí dochází ke vzniku zástavního práva buď (i) odevzdáním zástavnímu věřiteli (či třetí osobě, aby věc pro zástavního věřitele a zástavního dlužníka opatrovala, stanoví-li tak zástavní smlouva), nebo (ii) označením věci jako zastavené a, nebo (iii) zápisem do rejstříku zástav (pokud tak stanoví zástavní smlouva). Zástavní právo k nemovitým věcem pak vzniká (i) zápisem do veřejného seznamu nebo (ii) zápisem do rejstříku zástav, pokud jde o nemovitosti, které se nezapisují do seznamu veřejného.

⁹² Viz § 1312 odst. 1 věta za středníkem o.z.

⁹³ § 560 o.z. „Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“

⁹⁴ veřejnou listinou je dle § 567 o.z. listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon. Úprava veřejných listin a jejich účinky jsou upraveny v § 567 o.z. až § 5689 o.z.

1.4. Realizace zástavního práva

Jak bylo zmíněno v článku 1.1.3 této práce, zástavní právo, je nadáno dvěma základními funkcemi (funkcí zajišťovací a funkcí uhrazovací). Právě funkce uhrazovací vystupuje do popředí v okamžiku, kdy dojde k realizaci zástavního práva. Realizací zástavního práva rozumíme jeho výkon a podstatou výkonu zástavního práva je právě aktivace uhrazovací funkce v případech, kdy dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní. Zákon tedy předpokládá existenci splatného (dospělého) dluhu, který je podmínkou možnosti realizace zástavního práva. Výkon zástavního práva je postaven na principu subsidiarity, jinými slovy, zástavní věřitel může přikročit k realizaci, jen pokud obligační dlužník nedostál svým povinnostem, tedy nesplnil dluh řádně a včas.

Uspokojení pohledávky výkonem zástavního práva je oprávněním zástavního věřitele. Zástavní věřitel se tak může rozhodnout, zda zástavní právo realizuje, včetně toho, jakým způsobem ho realizuje (za předpokladu dodržení požadavků blíže nastíněných v následujících odstavcích) či zda bude pohledávku vymáhat jiným způsobem, případně se rozhodne pro kombinaci těchto možností. „Zástavní právo nelze vykonat opakovaně, jeho výkonem zajištění dluhu zaniká, a to i pokud uspokojilo pohledávku jen částečně.“⁹⁵ Oprávnění zástavního věřitele uspokojit svou pohledávku ze zástavy odpovídá povinnost zástavního dlužníka strpět výkon zástavního práva a poskytnout součinnost při jeho výkonu. Zřídí-li zástavní právo ke své věci osoba odlišná osoby, jež je osobním dlužníkem, pak při realizaci zástavního práva, dochází ke zpeněžení majetku, jež není vlastnictvím osobního dlužníka, vzniká zástavnímu dlužníku vůči dlužníku osobnímu tzv. subrogační právo. Subrogační právo umožňuje zástavnímu dlužníku vstoupit do postavení věřitele a nabývá stejných práv jakoby dluh plnil sám, a tedy může na obligačním dlužníku vymáhat to, oč se jeho majetek zmenšil v důsledku realizace zástavního práva. Pokud má zástavní dlužník zástavu u sebe, vydá ji zástavnímu věřiteli i s potřebnými listinami. Obdobnou povinnost mají i třetí osoby, u nichž se zastavená věc nachází.

Jakmile je zajištěný dluh splatný, může se zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě se zástavním dlužníkem, v písemné formě, jinak z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona^{96,97}.

⁹⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s. 347.

⁹⁶ Prodejem zástavy podle jiného zákona je soudní prodej zástavy upraven zákonem č. 292/2013 Sb. zákon o zvláštních řízeních soudních.

„V první řadě se tedy uhrazovací funkce zástavního práva realizuje takovým způsobem, o kterém se zástavní věřitel dohodl se zástavcem, případně s vlastníkem zástavy (zástavním dlužníkem), pokud tato smlouva byla uzavřena písemně.“⁹⁸ Pakliže existuje písemné ujednání zástavního věřitele a zástavního dlužníka, které stanoví způsob uspokojení ze zástavy, řídí se výkon zástavního práva (dojde-li k němu) dle takového ujednání. Pokud však takové ujednání mezi stranami není, postupuje se dle zákonné úpravy, přičemž ze zákonem nabízených variant volí právě zástavní věřitel. S ohledem na zakázaná ujednání, „se může zástavní věřitel dohodnout se zástavcem či zástavním dlužníkem před dospělostí dluhu, že zástavní věřitel zpeněží zástavu způsobem popsaným v zástavní smlouvě (například prodejem prostřednictvím třetí osoby) nebo si ji ponechá za cenu, která bude určena tak, aby bylo toto určení objektivní.“⁹⁹ Po tom, co zajištěný dluh dospěje, lze mezi zástavním věřitelem a zástavcem (či zástavním dlužníkem) ujednat i to, že zástavní věřitel zpeněží zastavenou věc libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou nebo předem určenou cenu může ponechat („výkon zástavního práva se děje zásadně zpeněžením, nevylučuje se však ani dohoda, k níž dojde po splatnosti pohledávky, podle níž si věřitel zástavu ponechá.“¹⁰⁰) Dle § 1315 odst. 3 o.z. však posledně zmíněné neplatí, pokud je zástavním dlužníkem nebo zástavcem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem, k takovému ujednání se nepřihlíží a zákon tedy takové jednání označuje za zdánlivé právní jednání¹⁰¹. Ujednání-li zástavní věřitel se zástavcem nebo zástavním dlužníkem, že zástavu lze prodat jiným způsobem nežli cestou veřejné dražby, ukládá občanský zákoník zástavnímu věřiteli postupovat při prodeji s odbornou péčí, v zájmu svém i vlastníka zástavy, tak, aby zástavu prodal za cenu, za jakou lze srovnatelnou věc, za srovnatelných podmínek (čas, místo) prodat.¹⁰² „Na zástavního věřitele je tedy kladen požadavek zohlednit při prodeji i zájem vlastníka zástavy a věnovat výkonu zástavního práva potřebnou péči, přičemž zákon zdůrazňuje, že musí být i odborná. To plyne zejména z toho, že prodej není realizován v závislosti na vývoji trhu, ale v závislosti na tom, že nebyl včas a řádně splněn zajištěný dluh či jeho příslušenství, takže je třeba prodávat i v době, kdy by jinak bylo nevýhodné prodat.“¹⁰³ Poruší-li věřitel tuto povinnost, nedotýká se to práv třetích osob nabytých v dobré víře. Jestliže si strany zástavně- právního vztahu ujednaly

⁹⁷ Viz § 1359 odst. 1 věta první o.z.

⁹⁸ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 249.

⁹⁹ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, s. 242.

¹⁰⁰ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 572

¹⁰¹ Viz § 554 o.z.

¹⁰² Viz § 1365 odst. 1, věta první o.z.

¹⁰³ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 254

způsob zpeněžení, je přípustné tento způsob kdykoli během výkonu zástavního práva změnit a zpeněžit zástavu ve veřejné dražbě, potažmo cestou soudního prodeje zástavy. Takovou změnu způsobu zpeněžení je zástavní věřitel povinen včas oznámit písemně zástavnímu dlužníku

Předpokladem výkonu zástavního práva je tudíž existence platně zřízeného a vzniklého zástavního práva a dále naplnění podmínky, že dlužník svůj dluh nesplnil řádně a včas. Mimo to vyžaduje zákon při výkonu zástavního práva ze strany zástavního věřitele splnění několika dalších podmínek (bez zřetele k tomu, zda jde o způsob uspokojení určený dohodou nebo ne), které mají charakter oznamovacích povinností ve vztahu k zástavnímu dlužníkovi. Započetí výkonu je zástavní věřitel povinen zástavnímu dlužníku oznámit. Takové oznámení musí být učiněno v písemné formě a musí v něm být uvedeno, jakým způsobem se zástavní věřitel ze zástavy uspokojí (je-li zástavou věc zapisovaná do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav zajistí zástavní věřitel zápisem započetí výkonu v tomto rejstříku nebo seznamu). Důsledkem oznámení o výkonu zástavního práva je zákonné omezení zástavního dlužníka v dispozici s jeho majetkem. Jakmile bylo totiž zástavnímu dlužníku oznámeno započetí výkonu zástavního práva, nesmí zástavní dlužník zástavu bez souhlasu zástavního věřitele zcizit. Důsledek porušení takového arrestatoria zástavním dlužníkem (tedy převod vlastnického práva bez souhlasu zástavního věřitele) je dvojitý: (i) za předpokladu, že zástavní dlužník, bez souhlasu zástavního věřitele, převedl vlastnické právo k zastavené věci v rámci svého běžného obchodního styku při jeho podnikání, se takové porušení práv nabyvatele nedotýká (tzn. že porušení zákazu nemá na právní vztah mezi zástavním dlužníkem a nabyvatelem žádný vliv), ledaže by nabyvatel věděl nebo z okolností musel vědět, že s výkonem zástavního práva bylo započato¹⁰⁴, (ii) pokud zástavní dlužník převedl vlastnické právo k zástavě a zároveň nebyly naplněny podmínky pod bodem (ii), je právní jednání učiněné mezi zástavním dlužníkem a nabyvatelem relativně neplatné, a tedy se považuje za platné do doby, kdy není vyslovena jeho neplatnost. Teprve po uplynutí nejméně třiceti dnů ode dne oznámení o započetí s realizací může zástavní věřitel přistoupit ke zpeněžování zástavy (bylo-li oznámení o výkonu zapsáno do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav, počíná lhůta běžet ode dne zápisu do takového rejstříku nebo seznamu). Pokud byla před oznámením ujednána lhůta kratší, nepřihlíží se k tomu¹⁰⁵, nicméně to nebrání tomu, aby si strany ujednaly kratší lhůtu po oznámení započetí s výkonem zástavního práva.

¹⁰⁴ Viz § 1363 věta druhá o.z.

¹⁰⁵ Viz § 1364 o.z. Toto ustanovení je výslovně kogentní. Rozhodujícím okamžikem je zde okamžik oznámení. Zákaz ujednání kratší lhůty se vztahuje pouze na ujednání učiněná před oznámením o výkonu zástavního práva.

Tato lhůta představuje časový úsek mezi oznámením o realizaci zástavního práva a samotnou realizací a je dána zejména na ochranu práv zástavního dlužníka. „Z pohledu zástavního dlužníka je tedy důležité, aby mezi informací o zahájení realizace zajištění privátním prodejem a vlastním zpeněžením zástavy měl zástavní dlužník dostatečnou lhůtu k tomu, aby mohl proti zástavnímu věřiteli pořadem práva uplatnit námitky, pokud má za to, že existuje právní překážka realizace zajištění.“¹⁰⁶

Způsobů uspokojení pohledávky zástavního věřitele připouští občanskoprávní úprava několik, přičemž nejčastějším způsobem uspokojení zástavního věřitele je uspokojení se z výtěžku zpeněžení zástavy. Konkrétní forma zpeněžení není zákonem určena a provedení zpeněžení, tak záleží na dohodě stran (strany si tak mohou dohodnout jakýkoli způsob zpeněžení, který není právním řádem zakázán). Výtěžek zpeněžení zástavy je využit na úhradu pohledávky včetně příslušenství, na náklady, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo.¹⁰⁷ „Zástavní právo je právem akcesorickým, takže vzniká pouze tehdy, vznikne-li i pohledávka, kterou zajišťuje, zástavní věřitel proto nemůže dostat z výtěžku zpeněžení zástavy víc, nežli kolik činí jeho pohledávky s příslušenstvím.“¹⁰⁸. Získá-li zástavní věřitel více, přebytek se vrací zástavnímu dlužníku¹⁰⁹. Nastane-li však opačná situace, pak je osobní dlužník povinen, doplnit částku rovnající se rozdílu mezi výší celkové pohledávky a výtěžku zpeněžování zastavené věci.¹¹⁰ Ustanovení § 1368 odst. 1, věta druhá koncipuje takzvanou teorii ručení, pro případ, kdy je zástavním právem zajištěn nepeněžitý dluh. Jestliže byl předmětem zajištění nepeněžitý dluh, má se za to, že¹¹¹ věřiteli náleží peněžité plnění do výše obvyklé ceny nepeněžitě pohledávky v době vzniku zástavního práva, obdobně platí pro příslušenství nepeněžitě dluhu.

K jedné zástavě lze zřídit více zástavních práv, a tak v praxi dochází často k situacím, kdy je nutné řešit, jakým způsobem se jednotliví zástavní věřitelé ze zástavy uspokojí. Tuto problematiku upravují § 1371 až § 1375 občanského zákoníku. Obecným pravidlem pro určení pořadí zástavních práv svěřčících různým věřitelům je okamžik vzniku zástavního práva (pokud zástavní právo vzniká až zápisem veřejného seznamu nebo rejstříku

¹⁰⁶ RICHTER, T. Komentář k § 1364 [Respirium před prodejem zástavy] v SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1121.

¹⁰⁷ Viz § 1368 odst. 1 o.z.

¹⁰⁸ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 267

¹⁰⁹ Přebytek neboli hyperocha.

¹¹⁰ Viz § 1370 o.z.

¹¹¹ Domněnka formulovaná v § 1368 odst. 1 o.z. je koncipována jako vyvratitelná a tak může být, například dohodou zástavního věřitele a zástavce o rozsahu zajištění, prokázáno něco jiného.

zástav rozhoduje pro pořadí okamžik podání návrhu na provedení zápisu). Pro účely uspokojení se uspokojí nejdříve právo zástavního věřitele zapsané ve veřejném seznam nebo rejstříku zástav a to podle pořadí vzniku, má tedy přednost před uspokojením pohledávky zástavních věřitelů, jejichž zástavní práva vznikla jiným způsobem. Taktéž zákon stanoví pro účely výkonu zástavního práva přednost zástavních práv vzniklých předáním zástavy oproti právům vzniklým označením. Předmětná ustanovení dále upravují práva a povinnosti, zejména procesní povahy, zástavních věřitelů vůči zástavnímu dlužníku a naopak, jakož i způsob rozdělení výtěžku zpeněžení zástavy.

1.5. Zánik zástavního práva

Stejně jako vznik, trvání zástavního práva, tak i zánik zástavního práva je ovlivněn principem akcesority, který je zástavnímu právu vlastní, principem publicity, nepochybně ale také uhrazovací funkcí zástavního práva. Princip akcesority se při zániku zástavního promítá zejména tak, že zástavní právo, jehož existence je vázána na zajišťovaný dluh a v důsledku toho zástavní právo zpravidla nemůže dále existovat v případech, kdy hlavní závazek a z něho vzniklý zajištěný dluh zaniknou. Uhrazovací funkce se při zániku zástavního práva podílí v situacích, kdy je zástavní právo realizováno, „protože zástavní právo nelze vykonávat trvale nebo opakovaně, dojde-li k jednou k jeho realizaci, zaniká”.¹¹² S ohledem na základní principy zástavního práva jako zajišťovacího instrumentu „můžeme případy zániku zástavního práva rozlišit podle toho, zda jeho zánik je odrazem zániku dluhu, či zda zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá i nadále.”¹¹³ Zákonnou oporou důvodů či příčin zániku zástavního práva tvoří občanský zákoník ustanoveními § 1376 až § 1379. Tento výčet však není taxativní a nejsou tak vyloučeny ani další způsoby zániku zástavního práva.¹¹⁴

“Zatímco pro vznik smluvního zástavního práva je typická jeho dvoufázovost (k zástavní smlouvě musí přistoupit další právní skutečnost, která teprve vede ke vzniku

¹¹² VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s. 347.

¹¹³ HURDÍK, Jan a kolektiv. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 251.

¹¹⁴ Příkladem může být situace převzetí dluhu, pokud totiž dluh byl zajištěn majetkem třetí osoby, pak takové zajištění trvá jen za podmínky, že zástavní dlužník souhlasí se změnou v osobě dlužníka obligačního. Blíže ustanovení § 1890 odst. 2 o.z.

zástavního práva) zástavní právo (i smluvní) zaniká bez dalšího pouze tím, že nastane zákonem předvídaná skutečnost.”¹¹⁵

1.5.1. Zánik zástavního práva jako důsledek zániku zajištěného dluhu

Jak bylo zmíněno výše v této kapitole, ustanovení § 1376 občanského zákoníku stanoví, že zanikne-li zajištěný dluh, zanikne i zástavní právo. Toto ustanovení odráží akcesorickou povahu zástavního práva a je tak obecným důvodem pro zánik zástavního práva, ačkoli neplatí bezvýhradně¹¹⁶. Neexistuje-li dluh, jež má zástavní právo zajišťovat, zástavní právo, vzhledem ke své akcesoritě, ztrácí jako zajišťovací institut význam a jako závislé právo na závazku hlavním a zaniká spolu se zánikem takového závazku. Zákon hovoří obecně o zániku a není tudíž rozhodné, jakým způsobem k zániku dluhu (a tomu odpovídající pohledávky) došlo. Ať už došlo k zániku dluhu splněním¹¹⁷, nebo prominutím či například dohodou stran o ukončení existence zajištění, zástavní právo zaniká.

Znění § 1376 o.z. upravuje trvání zástavního práva v případech, kdy dojde k zániku primárního právního vztahu, resp. k zániku povinnosti, jejíž splnění má být zástavním právem zajištěno. Právní úprava však dále předvídá situace, odchylky od obecného pravidla zániku zástavního práva, kdy primární závazek toliko zaniká nebo je změněn, ale místo něj nastupuje závazek nový. Dojde-li k takovému právnímu jednání, v jehož důsledku se primární právní vztah nahrazuje vztahem novým, zástavní právo se pak *ex lege* vztahuje na zajištění dluhu, jež je předmětem závazku nového. Tak tomu je například u úpravy odstoupení, kdy § 2005 odst. 2 o.z. ve své poslední větě stanoví, že byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění. V tomto případě zajištěný dluh zaniká, avšak zástavní právo trvá dál. Dále lze uvést úpravu změny závazků, a to ať už jde o narovnání či novaci. Takové zajištění, které je předmětem novace nebo narovnání, se vztahuje i na práva ze změněného závazku vzešlá, zákon obsahuje zvláštní úpravu pro případy, kdy je zajištění poskytnuto třetí osobou. Třetí osoba, která k novaci nebo narovnání nepřistoupila, je zavázána nejvýše v rozsahu původního závazku a zůstávají jí zachovány veškeré námitky, které by jí náležely před novaci/narovnáním.

¹¹⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s. 347.

¹¹⁶ Výjimkou je ústřední tematika této práce, tedy institut uvolněného zástavního práva.

¹¹⁷ Splněním zajištěného dluhu zástavní právo zanikne, bez ohledu na to, kdo takto zajištěný závazek splnil. Osoba, která splnila povinnost obligačního dlužníka, tím získává postavení nového věřitele mající vůči osobnímu dlužníkovi tzv. subrogační právo.

1.5.2. Zánik zástavního práva za trvání pohledávky

Ačkoli je dle účinné právní úpravy terminologicky správně užívat pojem zajištění dluhu a tak by se i tato podkapitola měla nazývat například „zánik zástavního práva za trvání dluhu“, vycházejíc ze znění zákonné úpravy § 1377 odst. 1 o.z. se pro tentokrát přikláním ke spojení zástavního práva a jeho existence v návaznosti na pohledávku.

Ve svém ustanovení § 1377 občanský zákoník doplňuje důvody zániku zástavního práva, jež plně nekorespondují se základní formulí zániku zástavního práva, tedy s tím, že zaniká-li hlavní závazek, potažmo zajištěný dluh, zaniká i zástavní právo. A tak jsou předpokládány situace, kdy zajištěná pohledávka (resp. dluh) stále trvá, avšak zástavní právo i přesto zaniká. Takový důsledek nastane, jestliže (i) zanikla zastavená věc, (ii) vzdal-li se zástavní věřitel zástavního práva, (iii) vrátil-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi, (iv) složil-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci, nebo (v) uplynula-li doba, na kterou bylo zástavní právo zřízeno.¹¹⁸

Zástavní právo je právem věcným, což mimo jiné znamená, že svou existenci váže ke konkrétní věci. A proto je jen logické, že zástavní právo nemůže nadále existovat, bez toho aniž, by existovala zastavená věc. Přestane-li existovat zástava, je praktickým dopadem takové neexistence předmětu zástavního práva to, že zástavní právo jako zajišťovací institutu ztratí své základní funkce. Není-li zástava, není nic, co by zajišťovalo dluh a tak se není ani z čeho uspokojovat, v případech, kdy dlužník nesplní svůj dluh. Nicméně musí jít o absolutní zánik zástavy. Situace, kdy původní zástava zaniká, v důsledku přeměny nebo spojení věcí do této kategorie nespádají. Takové situace jsou upraveny občanským zákoníkem zvláště a mají vliv na rozsah zástavního práva nikoli na jeho existenci.

„Každé právo, jehož se jeho vlastník (je-li takové právo nehmotnou věcí) či prostě ten, komu svědčí (není-li takové právo věcí), může vzdát (některých práv se totiž nelze vzdát¹¹⁹), takovým vzdáním se práva zaniká.”¹²⁰ Vzdání se jednostranné adresované právní jednání a je účinné od okamžiku oznámení straně, které je adresováno. Forma vzdání se zástavního práva je odvislá od formy zástavní smlouvy, tam, kde je vyžadována písemná

¹¹⁸ Viz 1377 odst. 1 o.z.

¹¹⁹ Např. § 610 odst. 2 o.z. Vzdá-li se někdo předem práva uplatnit námitku promlčení, nepřihlíží se k tomu.

¹²⁰ KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016, s. 282

forma zástavní smlouvy, písemné bude i takové vzdání se, je-li zástavní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu, bude i vzdání se zástavního práva vyžadovat takovou formu.¹²¹

V případech tzv. posesorního zástavního práva, tj. zástavního práva zřízeného odevzdáním movité hmotné věci dle ustanovení § 1317 odst. 1 nebo § 1318 o.z. nastává zánik zástavního práva také tehdy, vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi. K tomuto ustanovení dle názoru J. Fialy je nutné dodat, že vrácením zástavy je předání zástavy zástavnímu dlužníkovi a nikoliv zástavci, neboť ten již není subjektem zástavně-právního vztahu.¹²² Rozšiřující výklad k tomuto podává T. Richter, jenž zastává názor, že nejen vrácení zástavci nebo zástavnímu dlužníku způsobuje zánik zástavního práva k vrácené věci, nýbrž zánik zástavního práva nastává i tam, kde se zastavená věc dostane do oběhu jinak než vrácením zákonem předvídaným osobám. Jeho slovy „nemůže být pochyb, že posesorní zástavní právo nemůže přežít ani tehdy, dostane-li se zástava do oběhu jinak než jejím navrácením uvedeným osobám.“¹²³ K takovému názoru se nelze než přiklonit, vzniklo-li totiž zástavní právo odevzdáním zástavnímu věřiteli, bylo zastavená provedeno právě předání, dostane-li se však věc mimo moc zástavního věřitele, případní další nabyvatelé této věci nejsou s to zástavní právo věc tížící nijak rozpoznat a případné trvání zástavního práva by tak bylo v rozporu s principem publicity zástavního práva a „ochrana dobré víry třetích stran, zde musí převážet nad ochranou zajištěného věřitele.“¹²⁴

Zástavní právo také zaniká v okamžiku, kdy zástavce nebo zástavní dlužník složí zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci. Hovoří-li občanský zákoník o ceně zastavené věci, jde o cenu obvyklou¹²⁵, ledaže by se strany dohodly na jiném určení ceny, a v případech, kdy zástavce nebo zástavní dlužník takovou cenu zástavnímu věřiteli složí, zaniká zástavní právo automaticky bez ohledu na vůli zástavního věřitele. Důsledek takového jednání je důvodem zániku zástavního práva, avšak zástavnímu věřiteli zůstává jistota, ve formě složené ceny, která je za dluh dána. Vzhledem k tomu, že složená cena není uhrazením pohledávky, ale pouze jakýmsi nahrazením zajištění, zástavní věřitel tak není oprávněn se před dospělostí své

¹²¹ Viz § 564 o.z.

¹²² FIALA, J. komentář k § 1377 odst. 1, písm. c) v ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1042

¹²³ RICHTER, T. Komentář k § 1399 [Zánik zadržovacího práva] v SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1151.

¹²⁴ RICHTER, T. Komentář k § 1377 [Zánik zástavního práva bez zániku zajištěného dluhu] v SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1132.

¹²⁵ Viz § 492 odst. 1 o.z.

pohledávky uspokojit ze složených prostředků a plně se v tomto případě uplatní princip subsidiarity, jak byl popsán v úvodních odstavcích této práce.

Dle § 603 občanského zákoníku „*práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny*“: bylo-li tedy trvání zástavního práva omezeno na předem určenou dobu, zaniká v důsledku uplynutí takového časového úseku.¹²⁶

Zástavní právo zaniká také tehdy, nabyla-li k zástavě vlastnické právo v dobré víře, že věc zatížená není. To neplatí pro případy, kdy je zástavní právo zapsáno v rejstříku zástav nebo veřejném seznamu. Toto ustanovení je určeno k ochraně práv nabyvatele a prolamuje tak věcně-právní účinky zástavního práva. V opačném případě, tedy pokud nabyvatel není v dobré víře, se uplatní § 1107 o.z. a nabyvatel tak nabývá věc včetně zástavního práva. U věcí, které nejsou zapsány ve veřejném seznamu, zaniká zástavní právo také tehdy, dojde-li k převodu vlastnického práva, stanoví-li zástavní smlouva, že zástavu lze převést bez zatížení a, nebo pokud k převodu vlastnického práva v rámci běžného obchodního styky při podnikání zcizitele.¹²⁷

2. Uvolněné zástavní právo

Uvolněné zástavní právo je institutem, který do současné soukromoprávní úpravy přinesla novelizace občanského zákoníku a tedy konkrétně zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ačkoli by se mohlo zdát, že jde ve vztahu k právnímu řádu o nový právní instrument, není tomu tak. Institut uvolněného zástavního práva (přesněji řečeno institut uvolněné hypotéky) znala již právní úprava období existence Rakousko uherské říše následného období Československé republiky, a to až do roku 1950. „*Občanský zákoník totiž obnovuje tradiční institut uvolněné hypotéky.*”¹²⁸ Tato práce v následujících podkapitolách a odstavcích pojedná o právní úpravě minulých let, zejména právní úpravě období první Československé republiky. Další část bude věnována současné právní úpravě uvolněného zástavního práva, tak jak je obsažena v občanském zákoníku a také oblastem, v nichž lze tento institut využít. Poslední část pak bude věnována komparaci

¹²⁶ § 1377 odst. 2 písm. e) o.z. ve spojení s § 603 o.z.

¹²⁷ Viz § 1377 odst. 3 o.z.

¹²⁸ LUKÁŠ, Vymazal. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.395.

právních úprav uvolněného zástavního práva (či blízkým institutům) ve vybraných zemích.

2.1. Uvolněné zástavní právo v minulosti

Důvodovou zprávou k občanskému zákoníku se navrhuje obnovit tradiční institut uvolněné hypotéky. A jde vskutku o tradiční v pravém slova smyslu. Zárodky obdobné formy zástavního práva, jakou je uvolněné zástavní právo, lze vysledovat již v dobách působení římského práva. Na území dnešního českého státu se tento institut dostal skrze právo rakousko-uherské monarchie a odtud následně prostřednictvím recepční normy do právního řádu prvního Československého státu, kde byla jeho využitelnost zakotvena obecným občanským zákoníkem. Změna nastala až rokem 1950, kdy v důsledku přijetí tzv. středního civilního kodexu byla úprava tohoto institutu na několik let z účinné úpravy odstraněna. Zpět se uvolněná hypotéka vrací až s účinností občanského zákoníku, tedy v roce 2014.

2.1.1. Římsko-právní úprava

Pro oblast kontinentálního právního systému je římské právo základním kamenem právní nauky a právo jako nástroje určování společenských pravidel. A tak, jak je tomu zpravidla u každého právního institutu, u každého procesu, lze i první formy uvolněného zástavního práva dohledat právě v dobách působení práva římského.

Stručný průběh vývoje zástavního práva v římskoprávní tradici byl nastíněn již v úvodní části kapitoly věnované zástavnímu právu, není tedy nezbytné se k jednotlivým fázím vracet a lze přistoupit k předchůdci dnešní podoby uvolněného zástavního práva přímo. Základním principem zástavního práva byl již v dobách práva římského princip akcesority, jehož podstata jak bylo několikrát v této práci zmíněno, spočívá v závislosti zástavního práva na zajišťované pohledávce, a tedy zanikla-li pohledávka, zaniká zástavní právo. Toto tvrzení však neplatí bezvýhradně a výjimku představují situace prolomení tohoto principu, k němuž dochází právě (nikoliv však pouze) v případech vzniku uvolněné zástavy. Obdobně tomu bylo již v dobách práva římského. Jak pravil J. Vančura *„již římské právo připouštělo některé výjimky, v nichž princip akcesority zástavního práva nebyl důsledně proveden; jmenovitě trvá zástavní právo i potom, když zanikla pohledávka jím pojištěná, aniž byl věřitel uspokojen,*

např. ztratil-li ji promlčením.¹²⁹ Pro tyto případy nadalo římské právo zástavní věřitele tzv. *actio hypothecaria* neboli hypotekární žalobou, na jejímž základě se věřitel zástavní mohl domoci na držiteli zastavené věci jejího vydání a tuto následně prodat a dosáhnout tak plného uspokojení své pohledávky. Doslovným zněním hypotekární žaloby ukládal totiž praetor porotci, aby žalovaného držitele osvobodil jen tenkrát, zjistí-li, že pohledávka zanikla způsobem, jímž byl žalobce skutečně uspokojen. Tak musel být držitel k vydání věci odsouzen i v případech, kdy pohledávka zanikla, ale věřitel nebyl uspokojen. „Právníci římsí snažice se zachovati v těchto případech aspoň po stránce theoretické řečený princip závislosti zástavního práva na pohledávce, pokusili se vysvětliti toto další trvání zástavního práva po zániku pohledávky konstruováním jakési zbývající obligace naturální; v pravdě jest to však skutečný průlom principu akcesority, neboť jediným důvodem pro další existenci promlčené pohledávky jako obligace naturální jest tu právě jenom toto právo zástavní, bez něhož ona sama nemá již jiného obsahu.“¹³⁰ Tak stalo se, stejně jako v případě současného institutu uvolněné zástavy, že zástavní právo nadále existovalo, ba dokonce mohlo být vykonáno i ve chvílích, kdy jím zajišťovaná pohledávka přestala existovat. O dispozicích však již J. Vančura žádný výklad nepodává.

Z podstaty věci je zřejmé, že v dobách, kdy jako prostředek zajištění obligací sloužil pouze fiduciární převod práva vlastnického, či pouze ruční zástava nebylo pro uvolněné zástavní právo, resp. pro jeho prostředky místo a to s ohledem na skutečnost, že věc, jež představovala zajištění, mohla být reálně v rukou pouze jedné osoby. Naproti tomu vlastní zástavní právo (jež se dle historických pramenů objevuje s koncem první punské války „nevyklučuje možnost, aby náleželo k témuž předmětu současně několika věřitelům pro různé pohledávky.“¹³¹ Vzájemný poměr takových zástavních práv byl pak v římskoprávní nauce řešen několika cestami. Prvou ze situací souběhu zástavních práv byla situace rovnocennosti zástavních práv, jako důsledek situace, kdy nešlo s určitostí zjistit časový pořad vzniku jednotlivých zástavních práv.¹³² V případě druhém a v praxi o poznání častějším, platil princip

¹²⁹ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského: Díl I.* 1923. Praha: Knihkárna Typus, 1923, s.235.

¹³⁰ tamtéž, s. 236

¹³¹ tamtéž, s. 237

¹³² Šlo o případ, kdy si souběžná zástavní práva byla rovna a při realizaci bylo zpravidla rozhodující, kdo z věřitelů získal držbu zastavené věci. Blíže v KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo.* Praha: C.H.Beck, 1995, s. 208 a.n.

„*prior tempore, potior iure*”, tedy princip, který platí při určování pořadu zástavních práv na téže věci dodnes a jež spočívá ve stanovení kvality zástavních práv dle doby jejich vzniku. „*Přednost bude míti tedy to právo zástavní, které vzniklo dříve, necht' smlouvou nebo z jiného důvodu.*” A tak zástavní věřitel, jehož zástavní právo vzniklo dříve, než zástavní právo ostatních zástavních věřitelů nabýval jednoznačně výhodnějšího postavení, neboť zástavní věřitel s výhodnějším pořadím mohl jako jediný zástavu prodat s plnými účinky, čímž následně zanikala zástavní práva v horším pořadí. Zástavní věřitelé tak zůstávali prakticky bez možnosti uspokojení svých pohledávek, respektive po zpeněžení zástavy zástavním věřitelem měli právo pouze na tzv. hyperochu, tedy na rozdíl mezi výtěžkem z realizace zástavního práva a hodnoty uspokojované pohledávky. Spolu s principem akcesority zástavní právo tak zpravidla zůstávalo trvale vázáno v pořadí, v jakém vzniklo. Postup v řadě zástavních práv směrem vzhůru byl tak zpravidla možný jen v případech, kdy došlo k zániku zástavních práv přechozích. Věřitelé, jejichž zástavní práva obsazovala horších pořadí, tak hledali způsoby, jak své pozice bránit či dokonce zlepšovat. V důsledku vývoje a za současného působení potřeb praktického života se rozvinuly složité vztahy hypotékárních sukcesí, které umožňovaly zásahy do pořadí zástavních práv váznoucích na věci. Zmínit lze záměnu zástavních práv (tzv. konverzi dluhu), *ius offerendi* (prakticky šlo o odkoupení pohledávky ve výhodnějším pořadí; zástavní věřitel 1 nabídl zástavnímu věřiteli 2, jehož zástavní právo předcházelo, že uspokojí jeho pohledávku, čímž se zástavní věřitel 1 stal obratem věřitelem ze dvou pohledávek, vstoupil i tak do zástavně-právního vztahu a pro případ realizace zajištění si tak mohl zajistit výhodu i pro zástavní právo v horším pořadí), či vlastníkovu hypotéku (podstatou vlastníkovu hypotéky byl prodej zástavy kupujícímu, přičemž suma, kterou kupující za tuto zástavu zaplatil, byla dlužníkem využita k uspokojení pohledávky zajištěné na předmětu zástavy. Kupující tímto vstupoval se svým zástavním právem namísto zástavního věřitele, jehož pohledávka byla uspokojena, a to ve stejné zajišťované výši; mohl nadále odpírat vydání věci zástavním věřitelům se zástavním právem v horším pořadí a to až do doby než tito zaplatily sumu, za níž zástavu sám získal.)

Veškeré v předchozím odstavci zmíněné instituty mají společný znak, a to sice, že *nový obligační poměr, zajištěný novým zástavním právem, získával pořadí zástavního práva dříve vzniklého, zaniklého však zánikem pohledávky, kterou zajišťovalo.*¹³³ Domnívám se tedy, že ač v dostupných pramenech není zmínka, která by explicitně připouštěla existenci uvolněné zástavy v podobě moderního právního institutu dnešní doby, nemůže být

¹³³ KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C.H.Beck, 1995, s. 209

zpochybněno, že instrumenty prolamující akcesorní zásadu zástavního práva existovaly již za dob starověkého Říma a že zárodky uvolněné zástavy jsou zasazeny právě do římskoprávní nauky. Obdobu dispozice s v dnešním slova smyslu uvolněnou zástavou koneckonců připouští i autoři knihy *Římské právo*, když ve svém textu hovoří o možnosti předběhnutí dřívějších zástavních práv a tedy „došlo-li např. k zániku obligace, bylo možno věc, která byla zastavena k zajištění zaniklé obligace, zastavit i za obligaci novou, přičemž nové zástavní právo získávalo pořadí původního, zaniklého zástavního práva“¹³⁴, čímž je vlastně jinými slovy shodně vyjádřena základní funkce uvolněné zástavy.

2.1.2. Období (nejen) první Československé republiky

Právní úprava občanského práva za trvání republiky československého státu a následně, pak až do roku 1950 byla ovlivněna právní úpravou rakouskou a to způsobem naprosto totožným. Úprava věcných práv ČSR byla převzata v rámci převzetí norem obsažených **Všeobecným zákoníkem občanským** (německy *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*, zkráceně **ABGB**). ABGB byl vyhlášen dne 1. června 1811 patentem císaře Františka I. pod č. 946 z.s.s. a v tomto znění platil pro všechny země rakouského císařství. Po rozpadu Rakousko uherské monarchie v roce 1918 byl Všeobecný zákoník občanský převzat do právního řádu nově vzniklého československého státu na základě tzv. recepční normy, tedy na základě zákona č. 11/1918 Sb. a v tomto (částečně novelizovaném) znění zůstal platný až do roku 1950, kdy byl téměř zcela nahrazen novým takzvaným středním občanským zákoníkem¹³⁵. Střední občanský zákoník byl účinný až do roku 1964, kdy na jeho místo nastoupil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Ani občanský zákoník z roku 1950 ani ten z roku 1964 však neznal úpravu zohledňující uvolněnou zástavu. Změnu přinesla až rekonstrukce soukromého práva v roce 2014, kdy, s účinností občanského zákoníku, došlo k obnovení staronového institutu uvolněného zástavního práva.

Obecný zákoník občanský byl členěn na tři díly (i) o osobním právu, (ii) o právu k věcem a (iii) o ustanoveních společných právům osobním a k věcem. Stejně jako současné soukromoprávní úprava i obecný zákoník občanský upravoval zástavní právo v oblasti věnované věcným právům. Zástavnímu právu se věnovaly § 447 až § 471 o.z.o. Dle o.z.o. je zástavní právo „*věcné právo, které je věřiteli propůjčeno, aby z věci, nebude-li závazek v určený čas splněn, dosáhl uspokojení. Věc, k níž toto právo věřiteli přísluší, sluje vůbec*

¹³⁴ tamtéž, s. 209

¹³⁵ zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník ze dne 25.10.1950.

*zástava.*¹³⁶ Zástavní právo je pojmem jednotným, a to ať už jde o zástavu věci movité nebo nemovité. Věc¹³⁷, která je předmětem zástavního práva je nazývána zástava a obecný občanský zákoník ji „*zvláště nazývá zástavou ruční (čili zástavou v užším smyslu), jde-li o věc movitou a hypotékou (čili zástavou pozemkovou), jde-li o věc nemovitou (§448, věta 2).*“¹³⁸ A tak zástavní právo týkající se movitostí je mobiliární zástavní právo a týká se věcí (práv), které nejsou předmětem zápisu do veřejných knih. „*Imobilární (čili hypotékární) právo zástavní týká se věcí (práv), které jsou předmětem zápisu do veřejných knih. Ovšem zástavní právo k nemovitostem nezapsaným do veřejných knih a ke stavbám provizorním jest v mnohém přizpůsobeno právu hypotékárnímu.*“¹³⁹ Rozdělení zástavního práva na mobiliární a hypotékární zástavní právo má význam zejména pro způsob vzniku a zániku takových práv. Obecnou poučkou zániku zástavního práva je vázanost zániku zajištěné pohledávky se zánikem zástavního práva. Mobiliární zástavní právo zaniká zánikem pohledávky, při čemž je lhotejno, jakým způsobem pohledávka zanikla. Naproti tomu „*hypotékární zástavní právo nezaniká zánikem pohledávky, nýbrž zapsaná nemovitost zůstane zavazena, pokud se dluh z veřejných knih nevymaže.*“¹⁴⁰

Klíčovým ustanovením ve vztahu k uvolněnému zástavnímu právu (dříve označovanému jako uvolněná hypotéka) byl pak § 469 o.z.o., Toto ustanovení definovalo podstatu vzniku uvolněného zástavního práva, když s ohledem na způsob zániku zástavního práva stanovilo, že „*zapravením dluhu zástavní právo zaniká. Zástavce však je povinen dluh zapraviti jen tehdy, když mu zároveň bude vrácena zástava. Ke zrušení hypotéky zaplacení dluhu nestačí. Statek hypotékární zůstane zavazen, pokud se dluh z veřejných knih nevymaže. Až dosud může vlastník statku podle kvitance nebo jiné listiny prokazující zánik zástavního dluhu převést právo zástavní na novou pohledávku, která nepřevyšuje zástavní pohledávky zapsané.*“ Bylo-li tedy zřízeno zástavní právo k nemovité věci, případně jakékoli jiné věci, jež se dle tehdejší úpravy zapisovala do veřejných knih¹⁴¹, zástavní právo vázlo na zástavě až do

¹³⁶ Viz § 447 o.z.o.

¹³⁷ Věci se dle §293 o.z.o dělí na movité a nemovité, přičemž movité věci jsou takové, které lze bez porušení jejich podstaty z jednoho místa na druhé přenášet, ostatní jsou nemovité.

¹³⁸ František Rouček v ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 639.

¹³⁹ tamtéž.

¹⁴⁰ F. Rouček k § 469 o.z.o. v ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 789

¹⁴¹ Veřejnými knihami byly knihy pozemkové, knihy horní a knihy železniční.

doby než bylo z veřejných knih¹⁴² vymazáno. Uvolněná hypotéka tak materiálně zanikla, „neboť ji nelze uplatňovati hypotekárním věřitelem, poněvadž tento byl již uspokojen, resp. svoji pohledávku pozbyl zřeknutím a pod.; lze ji vymazati.“¹⁴³, ačkoli formálně přetrvávala, „neboť zapsaný věřitel formálně pokládá se za věřitele, proto jest soudem vyrozuměn ve všech případech, kdy se vyrozumívá reální věřitel, a proto může hypotekou knihovně disponovati; vlastník může takovou hypoteku spojit s pohledávkou téhož nebo jiného věřitele, z čehož je patrné, že taková hypotéka formálně trvá.“¹⁴⁴ Dle F. Roučka tedy pro existence uvolněné hypotéky bylo nutné naplnit 2 základní podmínky, aby se hovořilo o uvolnění hypotéky. Za prvé musela existovat hypotéka, tedy předpokládala se existence zástavního práva k věci zapsané ve veřejných knihách formálně trvajících, což znamenalo, že takové právo nebylo z veřejných knih vymazáno a, nebo nezaniklo z důvodu doložení času nebo výminky (tento údaj byl ve veřejných knihách evidován a vzhledem k principu publicity tedy široké veřejnosti znám). Za druhé, hypotéka musela být uvolněná, což znamenalo, že formálně trvala, ačkoli materiálně zanikla. Již právní nauka doby první republiky připouštěla několik důvodů materiálního zániku „a) protože je pohledávka z obligačně-právních důvodů zaniklá, lhostejno, jakým způsobem zanikla, b) protože zástavní právo zaniklo (ale formálně trvá): patří sem případ promlčení, vzdání se¹⁴⁵ a amortizování zástavního práva, zánikem práva je také zánik zástavního práva z důvodu převzetí dluhu, pokud při převzetí dluhu, hypotekární (tedy zástavní dlužník) nedá souhlas se změnou v osobě dlužníka, zajištění závazku zástavním právem zaniklo.“¹⁴⁶

¹⁴² Stejně jako například u principu provádějící dnešní veřejné seznamy, i veřejné knihy, resp. zápisy v nich byly nadány principem publicity v materiální i formální stránce. „Zásada publicity vychází z toho, že jest účelem veřejných knih, uváděti ve veřejnou, všeobecnou známost knihovní práva na předmětech v nich zapsaných.“ K tomu blíže Hartmann, komentář k § 431 o.z.o. v ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 587

¹⁴³ F. Rouček k § 469 o.z.o. v ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 790

¹⁴⁴ tamtéž.

¹⁴⁵ Ohledně vlivu vzdání se zástavního práva existenci zástavního práva k tzv. tabulárním předmětům nepanovala shoda, právnícká praxe dělila se na dva tábory. Např. Krčmář, J. v KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské: II. Práva věcná*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 346, „Jak sluší posuzovati renunty zástavního práva k tabulárním objektům není zcela nepochybné. Lez tedy očekávati výklad, že zřekne-li se hypotekární věřitel hypotekárního práva (ale tak, že pohledávka jím zajištěná pozůstává i nadále), hypotekární právo trvá a spadne do dispozice vlastníkov. Nelze pochybovati, že se vyskytne také výklad a contrario, jenž usoudí, že renunty zástavního práva zaniká, ale že zániku ten nebude na újmu tomu kdo bona fide dojde knihovního zápisu opírajícího se o ono hypotekární právo.“

¹⁴⁶ F. Rouček k § 469 o.z.o. v ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 794

„Chceme-li uvolněné hypotekární právo teoreticky charakterisovati, nutno je označiti jako pouhé ručení věcné, jako ručení bez dluhu.“¹⁴⁷

Znění § 469 či § 469 a obecného občanského zákoníku) se na první pohled zdála být jednoznačná, mající jeden správný výklad. Dle E. Tilsche, jak podává ve své knize Právo zástavní z roku 1908, však došlo toto ustanovení § 469 dvojího výkladu. *“Dle jednoho a teoreticky zajisté správnějšího jde v případě § 469 jen o důsledek principu publicity. Bona fide nabývatel nabývá hypotéky neb práva na ni, ačkoli pohledávka již byla zanikla, je-li dosud v knize zapsána. Že náhled ten jest správný, vychází ze spojení § 468 a 1500 o.z.o. Dle druhého v prasci velice rozšířeného náhledu bere se § 469 doslova a připouští se tedy převedení zástavního práva za pohledávku zaniklou na jinou pohledávku, dokud nebylo vymazáno, i když nový nabyvatel o tom věděl, že pohledávka první již zanikla. V pravdě však i dle tohoto náhledu nepřevádí se zaniklé právo zástavní v pořadí starého práva zástavního, udržuje jen pořadí pro nové.”¹⁴⁸*

Účelem a základní funkcí uvolněné hypotéky byla nepochybně už za dob účinnosti obecného občanského zákoníku možnost dispozice s uvolněnou zástavou (neboli uvolněným zástavním právem), a její upotřebení pro další zajištění. Dle obecného občanského zákoníku mohl jen a pouze ten, komu svědčilo vlastnické právo k předmětu zástavy disponovat s uvolněnou hypotékou a to způsobem, jež spočíval v možnosti vlastníka zástavy spojit uvolněné zástavní právo s jinou pohledávku, která však nebyla vyšší než pohledávka původně zajištěná. Subjektem nakládání s uvolněnou hypotékou byl vlastník věci, na které zástavní právo vázlo, a takové nakládání F. Rouček ve svém komentáři k § 469 o.z. považuje za výkon vlastnického práva, přičemž samotným nakládáním s uvolněnou hypotékou rozuměla se dispozice s uvolněnou zástavou spočívající ve „*spojení uvolněného práva zástavního s jinou pohledávku.*“¹⁴⁹ Subjektem uvolněného zástavního práva tedy byl vždy vlastník věci, jež byla zatížena, a naopak nikdy jím nebyl bývalý, ačkoli stále zapsaný zástavní věřitel. Objektem dispozice, tedy předmětem, se kterým byly nové pohledávky spojovány, pak byla samotná uvolněná hypoteka. Za předpokladu, že byly naplněny shora

¹⁴⁷ MAYR, Robert. Soustava občanského práva: Kniha druhá. Práva věcná. Brno: Nakladatelství Barvič & Novotný, 1924, s. 244.

¹⁴⁸ TILSCH, Emanuel. *Právo zástavní*. Praha: Všeherd, 1908, s. 60

¹⁴⁹ F. Rouček k § 469 o.z.o. v ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 795

uvedené podmínky, tedy, že existovalo hypotekární zástavní právo, takové zástavní právo zaniklo a prozatím nedošlo k výmazu z příslušných veřejných knih, mohl zástavní dlužník jako vlastník zástavy, na základě dispozičního oprávnění vyplývající z vlastnického předmětu věci, nakládat i s takto vzniklou uvolněnou zástavou. Podmínkou dispozice s uvolněnou hypotekou však bylo to, že pohledávka nově se zástavním právem spojená nesměla převyšovat pohledávku již zaniklou. Do přípustné výše se započítávala i úroková míra. Zajímavostí dle mého je, že jedna uvolněná hypotéka mohla být spojena i s více pohledávkami, za předpokladu, že hodnota nově zajišťovaných pohledávek nepřekročila v souhrnu výši pohledávky zaniklé. Tak tedy „bylo-li zástavní právo spojeno s novou pohledávkou menší, není tím dispoziční právo vyčerpáno a lze tedy, pokud zde ještě jest uvolněná hypotéka, spojit ji s další jinou pohledávkou, která ovšem bude mít pořadí po oné dříve zapsané nové pohledávce.”¹⁵⁰ Pokud však došlo k částečnému uvolnění zástavního práva, například tím, že byla uspokojena část věřitelovy pohledávky, pak byl vlastník zástavy oprávněn disponovat s takovou uvolněnou částí, avšak zástavní právo vzniklé k nové pohledávce se zapisovalo až za zástavní právo k věci již existující.

Způsob, jakým se realizovalo uvolnění hypotéky, a následná dispozice s ní obecný zákoník občanský neupravoval. Dle F. Roučka “*dispozice s uvolněnou hypotekou spočívá v tom, že dle kvitance nebo jiné listiny, prokazující zánik zástavního převeze zástavní právo na novou pohledávku. Řečená listina musí být jednak způsobilá pro výmaz, aby mohla hypotéka i formálně uvolněna) a jednak obsahovat doložku o zřízení zástavy (ježto jde o zřízení zástavního práva pro novou pohledávku). Uvolněná hypotéka může býti s novou pohledávkou téhož zástavního věřitele spojena bez knihovního zápisu*”¹⁵¹ Z nastíněného způsobu procesu uvolnění hypotéky docházím k závěru, že postup při uvolnění zástavy byl následující, tedy v první řadě zástavní právo materiálně zaniklo, vzhledem k tomu, že existence uvolněné zástavy nebyla nijak časově omezena (na rozdíl od současné právní úpravy, jež stanoví prekluzivní 10 ti letou lhůtu pro využití uvolněné zástavy) a proto se majitel zástavy mohl prakticky kdykoli rozhodnout a na základě listiny, jež obsahovala prokázání zániku zapsaného zástavního práva a zároveň návrh na zápis nového zástavního práva, spojit původní, materiálně již zaniklé zástavní právo s novým dluhem. Detailnější úpravu upravoval vládní návrh občanského zákoníku z 1937, kdy podle § 355 tohoto návrhu “*vlastník zastavené nemovitosti může podle*

¹⁵⁰ Tamtéž.

¹⁵¹ F. Rouček k § 469 o.z.o. v ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 795.

vkladné listiny na výmaz práva zástavního a podle vkladné listiny o zastavení nemovitosti spojití uvolněné právo zástavní s jinou pohledávkou nepřevyšující pohledávky původní.”

Institut uvolněného zástavního práva byl s drobnými odchylkami součástí občanskoprávní úpravy až do roku 1950, kdy účinnosti nabytí tzv. střední kodex, zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Následně byl institut uvolněné zástavy obnoven až v roce 2014.

2.2. Současná právní úprava uvolněné zástavy

Od dob účinností obecného občanského zákoníku uplynula notná dávka let a institut uvolněného zástavního práva tak zůstával poměrně dlouho dobu vědomí právních subjektů uzavřen. Samotnou nedůslednost úpravy při neexistenci možnosti dispozic se zástavním právem kritizoval za dob účinnosti ObčZ i L. Vymazal. Jeho slovy by *“znovuzavedení uvolněné hypotéky do českého právního řádu ulehčilo obchodní styk, neboť by věřitelům zajistilo větší flexibilitu a jistotu při sjednávání zajištění.”*¹⁵² Předmětem další pasáže níže bude tedy nejen způsob, jakým byl tento institut do právní úpravy navrácen, ale i samotná realizace, resp. možnost realizace jednotlivých zákonných ustanovení vztahujících se k uvolněnému zástavnímu právu.

2.2.1. Pojem a zařazení v občanském zákoníku

S účinností “nového” občanského zákoníku se do právní úpravy zajišťovacích instrumentů navrátil i institut uvolněného zástavního práva, jehož podstatou je umožnění omezené dispozice vlastníku zástavy s pořadím zástavních práv na zástavě vzniklých. Právní úprava uvolněné zástavy je zařazena do občanského zákoníku, konkrétně do § 1380 až § 1384. V těchto ustanoveních je zakotvena jednak podstata uvolněného zástavního práva, v poměrně hrubých obrysech také způsob a proces vzniku uvolněného zástavního práva, v neposlední řadě pak také možnost omezení zástavního dlužníka v dispozici s takto uvolněným zástavním právem. Obdobně jako při výkladu a aplikaci norem zohledňujících zástavní právo, i zde je nutné vykládat tyto normy v souvislosti s ustanoveními obecnými. Nezbytné je zmínit i ustanovení § 3068 o.z., jež řeší existenci uvolněného zástavního práva u takových zástavních práv, jejichž vznik se vztahuje ke dni před nabytím účinnosti občanského zákoníku. V takových případech lze využití uvolněné zástavy jen tehdy, vyslovil-li zástavní věřitel, který

¹⁵² VYMAZAL, Lukáš. Výmaz zástavního práva a institut uvolněné hypotéky. Právní rádce [online]. 2008, 1-5 [cit. 2017-04-09]. Dostupné z: pravniciradce.ihned.cz.

je další v pořadí s uvolněním zástavního práva souhlas.¹⁵³ Slovy P. Čecha to více než logické, neboť když tato zástavní práva vznikala, nebylo ze strany zástavních věřitelů třeba počítat s rizikem uvolnění ani možné mu účinně čelit, třeba právě zákazem dle § 1384 o.z.¹⁵⁴

Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku se navrhuje obnovit tento tradiční institut a rozšířit jej na všechny věci, které podléhají zápisu do veřejných seznamů, z důvodu osvědčenosti a praktičnosti využití tohoto instrumentu, nicméně bližší informace předkladatel zákona k danému ustanovení nepodává a lze se jen domnívat, jaký konkrétní úmysl předkladatel zákona touto obnovou sledoval. Institut uvolněného zástavního práva je tak nástrojem, který umožňuje zejména zástavnímu dlužníku jako majiteli zástavy určit prioritu zajištění zřízeného na jeho majetku, jemu také poskytuje větší flexibilitu při uplatňování vlivu na pořadí zástavních práv vzniklých na zástavě, na druhé straně je však z pohledu nových zástavních věřitelů nástrojem, který umožní dosáhnout hodnotnějšího zajištění jejich pohledávek a to právě v případech, kdy na zástavě vázne více zástavních práv a otevírá tak možnosti dalšího úvěrování subjektů, u nichž zpravidla další úvěrování nepřipadalo v úvahu zejména z důvodu nedostatečnosti potenciálního zajištění.

„Uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva a není-li ve veřejném seznamu zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a vlastník věci může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh”¹⁵⁵

Výše zmíněné ustanovení § 1380 občanského zákoníku představuje základní podmínky vzniku uvolněného zástavního práva, jejichž naplněním se vlastníku zastavené věci otevírá možnost dalšího disponování s vlastnictvím pro účely zřizování zajištění, ať už dluhů vlastních či osob třetích. Aby dle zákonné úpravy mohla být zástava uvolněna, a následně využita pro další dluh musí být naplněny následující podmínky, a to (i) existence zástavního práva k věci,¹⁵⁶ (ii) která je předmětem zápisu do veřejného seznamu, (iii) dojde k (materiálnímu zániku) takového zástavního práva a (iv) vlastník věci požádá o zápis o uvolnění zástavního práva do veřejného seznamu, na závěr (vi) je na uvážení vlastníka věci,

¹⁵³ Viz § 3068 o.z. věta první.

¹⁵⁴ ČECH, Petr. *Jak se změnil zástavní právo k nemovitosti?* Právní rádce. 2013, 2013(3), 14-17.

¹⁵⁵ Viz § 1380 o.z.

¹⁵⁶ „Vlastník nemovitosti není oprávněn nakládati zástavním právem (§469 o.z.o.), zřízeným pro knihovně zajištěné pohledávky, které jsou buď od počátku neplatné, nebo které vůbec nevznikly. Uvolnění hypotéky předpokládá, že pohledávky, k jejímuž zajištění bylo knihovní zástavní právo zřízeno, skutečně vznikla.“ (Rozhodnutí NSS R I 751/3 ze dne 23.06.1938)

zda s uvolněnou zástavou spojí další dluh nebo ne. Jednotlivým bodům se budu věnovat dále v této práci.

Má-li dojít k uvolnění zástavního práva, je předně nutná existence platně zřízeného a vzniklého zástavního práva, jež by se mohlo na základě jednání učiněného zástavním dlužníkem následně uvolnit. Je-li zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu a došlo-li k jeho materiálnímu zániku, lze, za předpokladu, že takové právo nebylo vymazáno, považovat zástavní právo na věci za uvolněné. Způsoby zániku nejsou pro účely uvolněné zástavy občanským zákoníkem nijak zvlášť specifikovány a můžeme říci, že zpravidla následují způsoby zániku zástavního práva, tak jak jsou vymezena zejména v § 1376 a §1377 o.z.. Zanikne-li zajištěný dluh, spolu s ním vždy zanikne i zástavní právo a právo, jež doposud nebylo z veřejného seznamu vymazáno, bude možné spojit s dluhem jiným. Je lhostejné, zda zástavní právo zaniklo v důsledku toho, že dluh zanikl splněním nebo například započtením či z důvodu toho, že se věřitel zajišťovaného plnění vzdal¹⁵⁷. Výjimkou však budou situace, kdy zástavní právo zanikne v důsledku uspokojení dluhu na základě nuceného zpeněžení zástavy, např. v dražbě či jiným zákonem dovoleným způsobem, v takovém případě totiž po nabytí právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o zániku zástavních práva a ten následně tyto zástavní práva vymaže, dispozice nabyvatele zástavy jsou tak znatelně omezena.¹⁵⁸ Odlišně od toho je nezbytné nahlížet na zánik zástavního práva v důsledku zániku zástavy, totiž neexistuje-li zastavovaná věc, nelze zástavní právo považovat za uvolněné z povahy věci, neboť pro nově nastupující zástavní právo již není žádná věc, která by představovala zajišťovací hodnotu a pro nový dluh tak neexistuje žádná schránka, do níž by dluh mohl být vtělen. Posuneme-li se v § 1376 odst. 1 o.z. zaniká zástavní právo také, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva zřízeného v jeho prospěch. Zatímco L. Vymazal je toho názoru, že je bez významu, zda zástavní právo zaniklo splnění dluhu nebo například vzdáním se zástavního práva, domnívám se, že odpověď není zcela jednoznačná. Vzdá-li se zástavní věřitel svého zástavního práva váznoucího na věci, dochází tak k zániku zástavního práva, nicméně pohledávka věřitele zpravidla trvá dál (ačkoli například pouze v omezeném rozsahu)¹⁵⁹.

¹⁵⁷ Vzdání se je jednostranné prohlášení osoby, jíž právo svědčí, o tom, že nadále nebude požadovat splnění sjednaného závazku a že povinnost plnění dlužna této osobě zaniká.

¹⁵⁸ § 337 h) odst. 2 o.s.ř ve spojení s § 14 odst. 2 a.n. kat. zák.

¹⁵⁹ Ohledně dopadu vzdání se zástavního práva nebyla jednotná ani prvorepubliková praxe, viz poznámka č. 144. K tomu také Mayr, R. v MAYR, Robert. *Soustava občanského práva: Kniha druhá. Práva věcná*. Brno: Nakladatelství Barvič & Novotný, 1924, s. 246, když „zánik dluhu neznamená pouze zaplacení, nýbrž každý

V praxi však není zcela nepravděpodobné, že zástavní právo na věci skutečně vázne, je zapsané do příslušného veřejného seznamu, avšak jeho existence a platnost je zpochybnitelná, a to například v důsledku neplatnosti zajišťovaného dluhu či jiných příčin. Prvorepubliková právní úprava se s tímto problémem vypořádala poměrně jednoduše a jasně, když za uvolněnou hypotéku považuje i právě případy, kdy je zajišťovaný dluh od počátku neplatný. Jak uvedl F. Rouček „*hypoteka, zde jest i v těch případech, jde-li o zástavní právo pro pohledávku již od počátku neplatnou. Vždyť pak právě zde jest hypoteka, ovšem již od počátku uvolněná.*” Tomu koneckonců odpovídalo i znění § 469 o.z., které výslovně stanovilo, že hypotekární statek zůstane potud zavazen, pokud se dluh z veřejných knih nevymaže. Naproti tomu současná právní úprava na tento problém nepodává jasné řešení. Podmínkou zřízení zajištění dluhu je totiž existence platného dluhu a proto je-li dluh neplatný, následuje, při zachování akcesorní zásady, stejný osud i zástavní právo takový dluh zajišťující. Absolutní neplatnost dluhu, tak způsobuje absolutní neplatnost¹⁶⁰, zástavního práva a hledí se na ně jako by bylo neplatné od počátku (*ex tunc*), pokud mluvíme o neplatnosti relativní, vycházejí ze základní poučky ohledně platnosti právních jednání, bude takový dluh (a s ním i zástavní právo) považováno za platné až do momentu, v němž bude neplatnost vyslovena na základě toho, kdy osoba oprávněná¹⁶¹ neplatnost namítne.¹⁶² Je-li neplatnost soudem vyslovena i zde se dluh stává neplatný s účinky *ex tunc*. Otázkou zůstává, jak naložit s případným zapsaným právem, které je teoreticky od počátku právem uvolněním. Rozumím konstrukci neobsazeného zástavního práva, v případě vyslovení neplatnosti právního jednání, když je tato vlastnost skrze princip akcesority přenesena i na právo zástavní, nicméně se domnívám, že byla-li vyslovena neplatnost právního jednání, nelze z takového jednání těžit v prospěch svůj (tím spíše za okolností, kdy příčina neplatnosti byla právě na straně zástavního dlužníka) a v důsledku řetězících se skutečností by tak i další dispozice s „uvolněnou“ zástavou měly být zneplatněny, neboť tu k uvolnění nikdy nedošlo.

Zástavní právo lze zřídit i na konkrétní časový úsek a určit tak dobu jeho zániku k předem vybranému dni. V takovém případě uplynutím takto stanoveného dne dojde

způsob zrušení osobního dluhu, které se týká bezprostředně dluhu, zástavního práva však teprve prostředně následkem jeho akcesorní povahy.“

¹⁶⁰ K platnosti zástavní smlouvy a zástavního práva také rozhodnutí NS ČR sp.zn. 21 Cdo 957/2001 ze dne 4.4.2012 „*Zástavní smlouva není neplatná jen proto, že nevznikla pohledávka, kterou má zajišťovat zástavní právo založené na této smlouvě. I když je zástavní smlouva platným právním úkonem, zástavní právo nevznikne, jestliže nevznikla pohledávka, kterou má zástavní právo zajišťovat.*“

¹⁶¹ V souladu s § 579 odst. 1 o.z. nemá právo namítnout neplatnost osoba, jež neplatnost právního jednání způsobila.

¹⁶² Viz § 587 odst. 2 o.z.

k materiálnímu zániku zástavního práva a v mezidobí, než bude zástavní právo z veřejného seznamu vymazáno, lze dle mého názoru, důsledky takového zániku mít za uvolnění zástavy a nic tak nebrání tomu, aby vlastník takto uvolněné zástavy byl oprávněn se zástavou disponovat. V opačném případě by tak zástavní věřitelé mohli již v počátcích zástavně-právního vztahu vsunout do zástavních smluv zmíněné časové omezení trvání zástavního práva a zabránit tomu, aby zástavní dlužník *in eventum* uvolněnou zástavou disponoval (resp. zabránit tomu, aby uvolněno zástavní právo vůbec vzniklo), aniž by se vlastní zástavy zavázal k nezajištění nového dluhu zástavním právem ve výhodnějším pořadí.¹⁶³ K opačnému názoru se však přiklání L. Vymazal, když říká, že „*při zániku zástavního práva v důsledku zániku zastavené věci se uvolněné zástavní právo nemůže z povahy věci uplatnit*“¹⁶⁴ a „*patrně obdobně lze smýšlet i o zástavním právu zaniklém uplynutím doby, na niž bylo zřízeno.*“¹⁶⁵ Tomuto názoru koneckonců odpovídá i judikatura¹⁶⁶ z dob první republiky.

V neposlední řadě je nezbytné zmínit dodržení podmínky přípustné výše dluhu, jež je s uvolněným zástavním právem může být spojen. A tak je zástavní dlužník za předpokladu splnění zákonných předpokladů spojit uvolněné zástavní právo zapsané ve veřejném seznamu s novým dluhem pouze za podmínky, že tento zapisovaný dluh nepřesahuje výši dluhu, jenž byl původně zajišťován. Neznamena to však, že by snad dlužník nemohl být nositelem dluhu vyššího, než je částka z veřejného seznamu vyplývající, nýbrž že pouze do této výše je zástavní věřitel, jehož zástavní právo je podřazeno pod právo uvolněné, věřitelem zajištěným.

Poslední ustanovení části občanského zákoníku týkající se uvolněné zástavy, tedy § 1384 o.z.¹⁶⁷, představuje jistou možnost pro zástavní věřitele, jak dispozice s uvolněným zástavním právem vyloučit. Doslovné ustanovení § 1384 o.z. zní „*zaváže-li se vlastník při zřízení zástavního práva nebo později, že zástavním právem ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a bude-li to ve veřejném seznamu zapsáno, nelze uvolněným zástavním právem*

¹⁶³ Viz § 1384 o.z.

¹⁶⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s. 381

¹⁶⁵ Tamtéž.

¹⁶⁶ Dle právní věty rozhodnutí NS ČR sp.zn. Rv I 1137/24 ze dne 27.01.1925 „nedá-li vlastník nemovitosti vymazati zástavní právo pro zaniklou pohledávku, trvá zástavní právo dále a může je vlastník upotřebiti pro jiný úvěr, podle svých hospodářských potřeb, a to bez časového omezení, leč že to právo zástavní bylo ujednáno na přesně vymezenou dobu nebo v knize pozemkové bylo časové omezení poznamenáno.“

¹⁶⁷ Obdobnou úpravu obsahoval o.z.o. ve svém § 469a. K tomu rozhodnutí NS ČR ze dne 24.4.1937, sp.zn. Přes 220/37 „Knihovně poznamenaný závazek vlastníka nemovitosti podle § 469 a) obč. zák., že dá vymazati uvolněné zástavní právo (hypoteku), který přechází i na právní nástupce vlastníka nemovitosti, zakládá oprávnění jen pro osobu, vůči níž byl tento závazek převzat, a její právní nástupce, nikoliv i pro jiné knihovně oprávněné osoby.“

zajistit nový dluh, dokud trvá zástavní právo pro věřitele, v jehož prospěch se vlastník zavázal.“ Tento paragraf představuje nástroj zachování postavení zástavních věřitelů, v jejichž prospěch jsou zástavní práva na zástavě zřízena, a tak ujedná-li zástavní dlužník se zástavním věřitelem, že zástavním právem ve výhodnější pořadí nezajistí nový dluh nelze tak s uvolněnou zástavou disponovat. Samotné znění občanského zákoníku hovoří o nezajištění nového dluhu nikoli o nemožnosti zástavního dlužníka žádat o poznamenání uvolnění zástavního práva. Z tohoto se lze domnívat, že zástavnímu dlužníku na základě předmětného ujednání pouze vzniká povinnost konkrétní uvolněné zástavní právo nevyužít k zajištění práva jiného, nikoli povinnost zdržet se formálního zřízení uvolněného zástavního práva (tedy zažádat o zápis o uvolnění zástavního práva. Předpokladem výše zmíněného je samozřejmě zápis skutečnosti o takovém ujednání do veřejného seznamu. V případech, kdy by nebyla tato skutečnost z veřejného seznamu známá, půjde pouze o závazek s účinky inter partes a jeho porušení bude porušením smluvní povinnosti, jež nemá vliv na platnost jednání směřujícího k využití uvolněného zástavního práva.

Závěr této podkapitoly je věnován poslední fázi existence uvolněné zástavy a tedy samotnému zániku uvolněného zástavního práva. V první řadě je na uvážení vlastníka zastavené věci, zda chce využít možnosti uvolněné zástavy či zda se rozhodne pro výmaz materiálně zaniklého zástavního práva. Byla-li však do veřejného seznamu zapsána skutečnost odpovídající uvolnění zástavního práva pak následnými kroky, mohou být buď za první, spojení takové uvolněné zástavy s novým, jiným dluhem, čímž dochází k zaplnění uvolněné zástavy a ke vzniku zástavního práva zajišťujícího jiný dluh, nicméně v témže pořadí nebo za druhé, počne ode dne zápisu o uvolnění běžet desetiletá lhůta, jejímž uplynutím právo využít uvolněného zástavního práva zaniká, tato lhůta je tedy lhůtou prekluzivní. V obou nastíněných situacích dojde uvolněné zástavní právo svého zániku.

2.3. Realizace uvolněného zástavního práva v některých veřejných seznamech

Uvolnění zástavního práva a následné spojení takto uvolněné zástavy připadá v úvahu pouze u takových zástavních práv, jejichž existence je zapsána ve veřejném seznamu. Z toho důvodu považuji za vhodné podat alespoň stručný nástin toho, co je za veřejný seznam považováno, případně jaké veřejné seznamy jsou v rámci České republiky vedeny. V další podkapitole této práce se zaměřím na způsob, jakým jsou informace týkající se uvolněné zástavy vnášeny do konkrétních veřejných seznamů a jaká je

následná procedura spojení volného zástavního práva s jiným dluhem. Co tedy lze považovat za veřejný seznam a co jistě veřejným seznamem není?

2.3.1. Veřejný seznam

Občanský zákoník využívá ve svých ustanoveních pojmů veřejný rejstřík (jako souhrnné označení pro veřejné evidence osob) a veřejný seznam (jako souhrnné označení pro veřejné evidence věcí) a mezi těmito zpravidla důsledně rozlišuje. Z mého pohledu je však nutné chápat pojem veřejný seznam ve dvou rovinách a to veřejný seznam *stricto sensu*, což je právě předmětná veřejná evidence věcí a následně veřejný seznam, který je vlastně množinou zahrnující jak veřejné seznamy v užším slova smyslu, tak i veřejné rejstříky jako veřejné evidence osob.¹⁶⁸ V dalších odstavcích používám pojem veřejný seznam právě ve významu veřejného seznamu, jehož předmětem je zápis věcí a práv s nimi souvisejících.

Ustanovení § 980 až § 986 občanského zákoníku představují východisko úpravy veřejných seznamů, když nastiňují základní principy vlastní všem veřejným seznamům a vytvářejí tak jakousi platformu pro detailnější úpravu konkrétních veřejných seznamů v dílčích speciálních předpisech.¹⁶⁹ Dle P. Tégl¹⁷⁰ existují dva způsoby, jak zjistit, že něco je veřejným seznamem. První způsob je prostý, veřejný seznam je takový seznam, který je takto zákonem výslovně označen. Tato cesta je praktická a pro praxi příznivější vzhledem k vysoké míře právní jistoty, kterou poskytuje. Druhá cesta je poněkud komplikovanější (nicméně pro účely rozdělení současných veřejných evidencí a seznamů připadá spíše v úvahu) a spočívá v posouzení, zda ten či který seznam má všechny atributy seznamu veřejného ve smyslu občanského zákoníku. Základní atributy každého veřejného seznamu jsou formální a materiální publicita a tyto musí být splněny kumulativně. Naplní-li předmětná evidence či seznam, případně rejstřík takové podmínky, lze je považovat za veřejný ve smyslu občanského zákoníku bez ohledu na to, jaký název daná evidence nese.

¹⁶⁸ Svůj názor opírám zpravidla o totožnost základních rysů těchto evidencí, ať už jde o evidenci osob (§ 120 a § 121 o.z.) nebo věcí (§980 až § 986o.z.), kterými jsou formální a materiální publicita. Pokud bychom připustili, že veřejný seznam existuje pouze ve své užší podobě, pak by použití některých ustanovení Občanského zákoníku bylo zásadně omezeno. Tak by například zastavený podíl bylo možné zpeněžit i bez zákonem stanovené lhůty vztahující se k výkonu zástavního práva, tak jak je stanovena v § 1364 odst. 1 o.z. Dalším příkladem by byl samotný institut uvolněného zástavního práva. Jelikož zákon mluví o uvolnění zástavního práva zapsaného ve veřejném seznamu, nikoli ve veřejném rejstříku, znamenalo by to, že uvolněné zástavní právo nelze pro účely zániku zástavních práv k podílu použít? Domnívám se, že takový výklad by byl příliš restriktivní.

¹⁶⁹ Napříč současnou právní úpravou se setkáváme s různými názvy evidencí, které neodpovídají rozdělení navrženému Občanským zákoníkem, tak například zákon č. 441/2003 Sb. o ochranných známkách hovoří o rejstříku ochranných známek, ačkoli jde o evidenci ochranných známek jakožto věcí apod. Není tak zcela rozhodující, jaký název daná evidence nese, ale zda naplňuje znaky pro veřejný seznam příznačné.

¹⁷⁰ PETR, Tégel. *Některé aspekty úpravy veřejných seznamů*. Právní prostor [online]. 2014, s. 3 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: www.pravniprostor.cz

„Formální publicita veřejného seznamu znamená, že jeho obsah je volně přístupný veřejnosti. Volným přístupem se pak rozumí, že žadatel o poskytnutí údajů z takové veřejnoprávní evidence nemusí splňovat žádné podmínky, zejména nemusí osvědčit právní zájem na poskytnutí požadovaných informací. Za překážku volného přístupu naopak nelze považovat např. požadavek na prokázání totožnosti osoby, která o poskytnutí údajů žádá. Je otázkou, zda by za omezení volného přístupu bylo možno považovat to, že údaje z veřejnoprávní evidence jsou poskytovány za úplatu, prosté nahlížení je však obvykle bezplatné. Formální publicita veřejných seznamů je praktickým předpokladem publicity materiální.“¹⁷¹

Materiální publicitou veřejného seznamu se rozumí ochrana dobré víry třetích osob, které jednaly v důvěře ve správnost a úplnost zápisu. Podle § 984 odst. 1 o.z. zápis ve veřejném seznamu svědčí tomu, kdo věcné právo nabyt v dobré víře, avšak jen pokud toto věcné právo nabyt za úplatu.

Obecně lze říci, že veřejný seznam je tedy seznam, který je veden na základě zákona orgánem veřejné moci nebo jinou osobou, které stát zákonem takovou pravomoc svěřil.¹⁷² A naplňuje základní atributy veřejného seznamu, které jsou materiální a formální publicita dané evidence a v ní obsažených zápisů. Názory na to, která evidence je či není veřejným seznamem ve smyslu občanského zákoníku, se různí¹⁷³ a tak lze s jistotou říci, že takovým veřejným seznamem je nepochybně katastr nemovitost, naopak veřejným seznamem není rejstřík zástav¹⁷⁴, ačkoli ho mnohá ustanovení občanského zákoníku staví naroveň veřejnému seznamu.

2.3.2. Uvolněná zástava a katastr nemovitostí

Jak bylo zmíněno v předchozích částech této práce, zanikne-li zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu, otevírá se, za předpokladu splnění zákonných požadavků, vlastníku zástavy možnost s takto uvolněným zástavním právem disponovat, tedy existující zástavní

¹⁷¹ VRZALOVÁ, L., komentář k § 980 o.z. v SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976-1474) Komentář*. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 10

¹⁷² Tamtéž.

¹⁷³ Například v otázce posouzení leteckého rejstříku se autorka komentáře k § 980 o.z. přiklání k tomu, že takový rejstřík je veřejným seznamem, její názor ale nesdílí např. v práci zmíněný P. Tégl, který naopak zaujímá stanovisko, že letecký rejstřík veřejným seznamem není, blíže v Tégl, Petr. *Některé aspekty úpravy veřejných seznamů*. Právní prostor [online]. 2014, s. 3 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: www.pravniprostor.cz

¹⁷⁴ Rejstřík zástav je upraven zákonem č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) a není považován za veřejný seznam ve smyslu o.z., neboť je výslovně notářským řádem označen za neveřejný a dále především proto, že nahlížení do tohoto rejstříku je vázáno na prokázání právního zájmu osoby požadující informace nebo na souhlas vlastníka zastavené věci.

právo spojit s odlišným dluhem, lhotejno, zda půjde o dluh stejného věřitele či ne. Postup představený občanským zákoníkem reflektující proceduru uvolnění zástavního práva a následné dispozice s ním je slovy zákona definován velmi jednoduše- zástavní právo zanikne, zástavní dlužník (a samozřejmě ani zástavní věřitel) nepodá návrh na vklad výmazu takového práva a dlužník následně požádá o zápis uvolnění zástavy, pak už záleží pouze na projevu vůle vlastníka věci, zda takto uvolněné zástavní právo v zákonné lhůtě spojí s novým dluhem. Ač se postup deklarovaný občanským zákoníkem zdá minimálně komplikovaný a nenáročný, praxe bude nepatrně složitější, zejména po administrativní stránce a postup uvolnění zástavy ne tak úplně jednoznačný. Způsob, jakým se bude uvolnění zástavního práva do jednotlivých seznamů zaznamenávat je odvislý od typu veřejného seznamu a právních předpisů, jehož se proces uvolnění a následné dispozice s uvolněnou zástavou týká. V následujících řádcích se zaměřím na proceduru uvolnění zástavního práva v katastru nemovitostí, jakožto nejrozšířenějšímu a nejznámějšímu veřejnému seznamu, který je na území České republiky veden.

Je-li naplněn předpoklad občanského zákoníku týkající se zániku zástavního práva zapsaného ve veřejném seznamu, stojí zástavní dlužník (i.e. vlastník zástavy) před otázkou dalšího trvání zástavního práva zatěžující jeho vlastnictví. Zástavní dlužník tak může rozhodnout o výmazu zástavního práva z příslušného seznamu (tedy z katastru nemovitostí) tím, že podá návrh na výmaz¹⁷⁵ v tomto seznamu. Takovým právním jednáním vlastníka zastavené věci zástavní právo, po provedení vkladu, zaniká i po stránce formální a vážne-li na zástavě více zástavních práv, nastupují práva později zapsaná vpřed namísto zaniklého zástavního práva. V opačném případě zástavní právo ve své formální podobě přetrvává a lze jej považovat za uvolněné. Nicméně pouhý fakt zániku zástavního práva a neprovedení jeho výmazu z katastru nemovitostí nelze pro následné dispozice s uvolněnou zástavou považovat za dostačující a zejména s ohledem na princip publicity, který je jedním z hlavních principů¹⁷⁶ definující zástavní právo a jako takový se nepochybně aplikuje pro případy zástavy uvolněné, je nezbytné, aby byl stav zapsaný v katastru nemovitostí uveden do souladu se stavem

¹⁷⁵ Dle § 1379 o.z. je k podání návrhu na výmaz zástavního práva po jeho zániku oprávněn podat jak zástavní dlužník, tak zástavní věřitel, zákon však dává smluvním stranám možnost, ujednat si, že zástavní věřitel o výmaz nepožádá nebo zástavní dlužník již požádal o zápis uvolněného zástavního práva. Vzhledem k tomu, že je od roku 2014 pro výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí nezbytné podat návrh na vklad a takový úkon je zpoplatněn, stává se zavedenou praxí, že zástavní věřitel pouze vyhotoví potvrzení o zániku zástavního práva a zbylé úkony přenechává zástavnímu dlužníku.

¹⁷⁶ základní principy jsou blíže upraveny v kapitole 1.1.2 této práce

skutečným. Požádá-li o to vlastník, zapíše se do katastru nemovitostí¹⁷⁷, že je zástavní právo uvolněné a že zajištění původního dluhu pominulo. Pro účely takového zápisu musí vlastník prokázat zánik zástavního práva listinou potvrzenou zástavním věřitelem, rozhodnutím soudu či jinou veřejnou listinou. Občanský zákoník tak dává základní kameny v procesu uvolňování zástavy, následná konkretizace postupu v příslušném veřejném seznamu je pak na zvláštních právních předpisech upravujících danou oblast. Dle katastrálního zákona¹⁷⁸ dle § 23 odst. 2 písm. c) tohoto zákona se k nemovitosti zapisuje poznámka mj. o uvolnění zástavního práva a takový zápis se děje na základě doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.¹⁷⁹ „Právo disponovat s uvolněným zástavním právem se váže k vlastnictví věci a svědčí tedy pouze vlastníkovi věci, nikoliv např. zástavnímu věřiteli.“¹⁸⁰ Je tedy nepochybné, že poznámka o uvolnění zástavy nemůže být ku prospěchu nikomu jinému než právě vlastníku věci, na niž zástavní právo vázne a pouze on je oprávněn navrhnout zápis předmětné poznámky. Doložený návrh je pak takový návrh podaný oprávněnou osobou, který je spojen s listinou prokazující zánik zástavního práva (může jít o kvitanci vystavenou zástavním věřitelem, soudní rozhodnutí, či jiné rozhodnutí orgánu veřejné moci). Až do účinnosti katastrálního zákona, tedy do doby před 1.1.2014 katastrální předpisy nepřisuzovaly zápisům prováděných do katastru nemovitostí ve formě zápisu nebo poznámky žádný účinek. To bylo koneckonců explicitně stanoveno v ustanovení § 14 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, když stanovilo, že zápis poznámek ani záznamů nemá vliv na vznik, změnu a zánik právního vztahu. Současná právní úprava však přisuzuje pozitivní právní účinky všem zápisům do katastru nemovitostí, bez ohledu na to, zda jde o vklad, záznam nebo poznámku. Účinky jednotlivých zápisů se zpravidla různí a to s ohledem, jaké jsou důsledky takových zápisů a zda vznik, změna nebo zánik právního vztahu nastává (jak je tomu v případě konstitutivních zápisů, jedním z takových zápisů je právě vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí). Naproti tomu stojí zápisy odlišné, jejichž význam je spíše informativní a v jejichž důsledku nedochází ke změnám právních vztahů, takové zápisy jsou zápisy deklaratorními. Bez ohledu na to, zda má příslušný zápis účinek konstitutivní nebo deklaratorní spočívá zásadní význam těchto zápisů především v tom, že zápisem se takovým skutečností dostává veřejné publicity. „Tato veřejná publicita má svou pozitivní a negativní stránku. O tom, co je publikováno v katastru, se má za

¹⁷⁷ § 1381 o.z. používá „...zapíše se do veřejného seznamu.“, nicméně zde upravuji pro účely konkrétního procesu v katastru nemovitostí

¹⁷⁸ zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí neboli katastrální zákon

¹⁷⁹ Viz ustanovení § 22 odst. 1 katastrálního zákona

¹⁸⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, s.383

to, že to také skutečně existuje. Negativní stránka veřejné publicity se naopak projevuje v tom, že pokud nějaká skutečnost v katastru publikována není, má se za to, že neexistuje. Tyto dvě stránky zásady materiální publicity zápisů v katastru působí neoddělitelně a mají svůj význam v tom, že publikovanému stavu je zákonem poskytnuta také odpovídající ochrana.”¹⁸¹ Údaje, které jsou ve formě poznámky o uvolnění zástavního práva do katastru nemovitostí zapisovány jsou blíže specifikovány v § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky¹⁸² a jsou jimi (i) údaje o zatížené nemovitosti, (ii) výše zajištěného dluhu, popřípadě podíl věřitele na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části dluhu, (iii) údaje o vlastníkovi spoluvlastnického podílu, který je zástavním právem zatížen, v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, (iv) poslední den doby, na kterou bylo právo sjednáno, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu. Byla-li poznámka o uvolnění zástavy úspěšně zapsaná, je důležité zmínit, že právě od okamžiku zápisu poznámky počíná běžet desetiletá lhůta, během níž je vlastník věci oprávněn disponovat uvolněným zástavním právem a teď k němu přiřadit jiný dluh. Tato lhůta je prekluzivní a tak, slovy zákona, nespojili majitel zastavené věci v časovém horizontu deseti let od zápisu poznámky uvolněné zástavní právo s novým dluhem, jeho právo tak učinit zaniká.

Vyhovět požadavkům občanského zákoníku, které se týkají zápisu uvolnění zástavy do veřejného seznamu, je poměrně jednoduché, katastrální předpisy občanskoprávní úpravu reflektují a není tak pochyb o způsobu, jakým má být uvolnění zástavy do katastru vloženo. Totéž se, bohužel, nedá říci o další fázi, a to o dispozici s uvolněnou zástavou. Občanský zákoník v § 1380 stanoví, že uvolněné zástavní právo může vlastník věci spojit s jiným dluhem, jenž nepřevyšuje dluh původní. Způsob, jakým dojde ke spojení uvolněného zástavního práva s jiným dluhem, není katastrálními předpisy explicitně upraven. Nezbyvá než si vypomoci podmínky procesu vzniku samotného zástavního práva. Jelikož v případě uvolněného zástavního práva existuje zástavní právo, i přestože v daný okamžik neexistuje dluh, který by byl na zástavní právo navázán, představuje uvolněné zástavní právo výjimku ze zásady akcesority zástavního práva, není tedy zástavním právem v pravém slova smyslu, jde pouze o prázdné místo vyhrazené v katastru nemovitostí, které formálně existuje, nicméně není materiálně vyplněno, neboť není dluhu, kterého by zajišťovalo. Domnívám se, že má-li dojít ke spojení nového dluhu s uvolněnou zástavou, je nezbytné postupovat obdobně jako při vzniku práva zástavního, neboť uvolněné zástavní právo představuje jednu existenční formu

¹⁸¹ BAUDYŠ, Petr. § 10 [Právní účinky zápisů] v: BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 39. ISBN 978-80-7400-525-1

¹⁸² Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí neboli katastrální vyhláška

zástavního práva. Obecně se počátek jeho existence zástavního práva člení na dvě fáze, v první fázi nesmí chybět právní titul, na jehož základě se zástavní právo zřizuje, ve druhé fázi k takovému titulu musí přistoupit modus, definující způsob vzniku zástavního práva (odevzdání zástavnímu věřiteli, zápis do veřejného seznamu apod.), teprve s okamžikem splnění obou podmínek je spojen vznik zástavního práva. Pro účely vzniku zástavního práva k věcem nemovitým zapsaným v katastru nemovitostí je titulem zpravidla smlouva (jako nejčastější právní jednání v soukromoprávních vztazích), modus pak představuje zápis práva do katastru nemovitostí. Zástavní právo se konstituuje prostřednictvím vkladového řízení, jež je zahájeno podáním návrhu na vklad¹⁸³ zástavního práva do katastru nemovitostí.¹⁸⁴ Obdobným způsobem bude nutné postupovat při spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem, neboť v důsledku takového jednání je v závěru vznik nového zástavního práva. Ono spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem tak bude uskutečněno jen a pouze prostřednictvím vkladového řízení, stejně jako tomu je u standardního zástavního práva a nový dluh je platně a účinně zajištěn až v okamžiku, kdy je proveden zápis v katastru nemovitostí (s právními účinky ke dni podání návrhu na zápis dle § 10 katastrálního zákona). Otázkou však zůstává, zda se v daném případě bude navrhovat zápis vzniku zástavního práva nebo zda půjde pouze o změnu zástavního práva již existujícího. Spíše se přikláním k názoru, že vkladovat by se mělo nové zástavní právo, které se pouze vtěsná do schránky, která byla zánikem předchozího zástavního práva uvolněna. Vzhledem k tomu, že uvolnění zástavního práva není v právním řádu úplnou novinkou, lze částečnou inspiraci načerpat rovněž v prvorepublikové praxi. Podstata dispozice s uvolněnou hypotekou spočívala dle § 469 o.z.o. v možnosti převést zástavní právo na novou pohledávku. Ačkoli výraz převést evokuje možnost cese zástavního práva, nebylo tomu tak, jak vysvětlil již F. Rouček *“nejde tady o převod zástavního práva a slovo převést v § 469, věta 5. sluší se vykládati jako zkratku pro vlastníkovo oprávnění spojovati uvolněnou hypotéku s jinými pohledávkami”*¹⁸⁵ a *“způsob dispozice spořívá v tom, že vlastník podle kvitance nebo jiné listiny prokazující zánik zástavního dluhu, převede zástavní právo na novou pohledávku. Řečená listina musí býti jednak způsobilá pro výmaz (aby mohla býti hypotéka i formálně uvolněna) a jednak*

¹⁸³ Vkladové řízení se zahajuje na základě návrhu na vklad podaném na předepsaném tiskopise (tiskopis ke stažení na cuzk.cz) nebo prostřednictvím internetové aplikace na nv.cuzk.cz, základní náležitosti stanoví § 14 katastrálního zákona a jsou jimi označeni katastrální úřad, jemuž je návrh určen, označení účastníků řízení, definice nemovitostí, jež se návrh týká a podpis navrhovatele.

¹⁸⁴ Viz § 11 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona. Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence mj. zástavního práva.

¹⁸⁵ ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 795

obsahovati doložku o zřízení zástavního práva pro novou pohledávku).”¹⁸⁶ K převodu zástavního práva na novou pohledávku dle výše uvedeného docházelo zpravidla na základě jedné listiny, která v sobě vtělovala jak pokyn k výmazu zástavního práva po formální stránce, tak následný zápis nového zástavního práva do takto vzniklého prostoru.¹⁸⁷ Lze tedy dovodit, že ono spojení nového zástavního práva s právem uvolněné bude probíhat v rámci vkladového řízení, jež bude zahájeno návrhem na vklad zápisu zástavního práva. Nezbytné přitom nepochybně bude, aby součástí takového návrhu na vklad byla poznámka o požadavku zápisu v pořadí uvolněného zástavního práva (toto pořadí bude nutné blíže definovat, například číslem jednacím, pod nímž byla příslušná poznámka zapsána.) Pokud, však návrh na vklad nebude obsahovat zmínku o požadavku zápisu nově vznikajícího práva v pořadí již uvolněného, lze mít za to, že dodatečná možnost spojení tím zaniká¹⁸⁸.

Právní postavení zástavních věřitelů v případech, kdy na zástavě vázne více zástavních práva je zajištěno zpravidla dvěma prvky. Zástavní dlužník nemůže spojit uvolněné zástavní právo s dluhem, který by převyšoval dluh původní, respektive je oprávněn spojit zástavní právo s dluhem vyšším, avšak zajištěná část nového dluhu bude pouze ta část, který odpovídá výši dluhu původního, tímto se postavení zástavních věřitelů, v jejichž prospěch jsou zřízena zástavní práva v dalším pořadí, tedy za uvolněným zástavním právem, zpravidla nijak nemění. Jejich pořadí zůstává stejné a dluh, jež je předcházejícím zástavním právem zajišťován, je co do výše taktéž stejný. Druhým a v praxi poměrně hojně využívaným nástrojem ochrany postavení zástavních věřitelů je ujednání mezi vlastníkem zastavené věci a budoucím zástavním věřitelem (případně stávajícím zástavním věřitelem) zavazující zástavního dlužníka nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh.¹⁸⁹ Jde o obligačně právní ujednání mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem, které je nutno vnést do katastru nemovitostí a nadat ho tak věcně-právními účinky. Zástavní dlužník se tak může zavázat při zřízení zástavního práva (tedy např. v zástavní smlouvě) či kdykoli později, že uvolněné zástavní právo nespojí s novým dluhem, nicméně dokud takový závazek nebude reflektován veřejným seznamem, tj. v tomto případě katastrem nemovitostí, jeho porušení má

¹⁸⁶ Tamtéž.

¹⁸⁷ Obdobný způsob spojení uvolněného zástavního práva předpokládal i vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, když v § 355 stanovil, že vlastník zastavené nemovitosti může podle vkladné listiny na výmaz práva zástavního a podle vkladné listiny o zastavené nemovitosti spojit uvolněné právo zástavní s jinou pohledávkou nepřevyšující pohledávky původní.

¹⁸⁸ Dle rozhodnutí NS ČR sp.zn. R I 2/39 ze dne 07.02.1939 Nezachoval-li se vlastník hypotekárního statku podle §§ 37,38 III. dílčí novely k občanskému zákoníku, pozbývá výmazem zástavního práva možnosti užití uvolnění zástavního práva pro jinou pohledávku. Jestliže při výmazu zástavního práva a zároveň provedeném vkladu nového zástavního práva nebylo poznamenáno, že se nové zástavní právo vkládá v pořadí vymazaného zástavního práva, nelze toto opominutí napravit dodatečným zápisem příslušné poznámky.

¹⁸⁹ Viz § 1384 o.z.

pouze obligační účinky a nemá tak vliv na platnost dispozice s uvolněnou zástavou. V opačném případě, pokud je takové ujednání publikováno v katastru nemovitostí, nelze uvolněným zástavním právem disponovat. Pro potřeby katastru nemovitostí se skutečnost o ujednání ohledně dispozice se zástavním právem ve výhodnějším pořadí publikuje v katastru nemovitostí prostřednictvím zápisu poznámky, a to v souladu s § 23 odst. 1, písm. y) katastrálního zákona, který stanoví, že k nemovitosti se zapisuje poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh. K návrhu zápisu takové poznámky je osoba oprávněná dle § 22 odst. 1 katastrálního zákona, návrh poznámky tak může učinit zástavní věřitel i zástavní dlužník. V praxi se zpravidla postupuje tak, že s návrhem na vklad zápisu zástavního práva je spojena i žádost o zápis poznámky reflektující závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a takový závazek pak trvá po dobu, která odpovídá trvání zástavního práva toho věřitele, v jehož prospěch se vlastník zavázal. K výmazu poznámky v souladu s § 73 odst. 12 katastrální vyhlášky dojde automaticky s výmazem zástavního práva, k jehož ochraně, resp. k ochraně jeho zástavního věřitele, byla poznámka zřizována.

Z výše uvedeného vyplývá, že bude-li chtít majitel zastavené věci využít možností, jež mu dává občanský zákoník ve formě nakládání s uvolněným zástavním právem, bude nezbytné nejprve k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí zanést poznámku o uvolnění zástavního práva¹⁹⁰. Návrh na zápis poznámky je jednostranné právní jednání, jehož cílem je vnést skutečnosti, s ohledem na princip publicity veřejných seznamů a požadavku souladu skutečného stavu se stavem v takovém seznamu zapsaným, týkající se nemovitosti evidované v katastru nemovitostí do tohoto katastru. Návrh na zápis takové poznámky je nutné doložit listinou prokazující zánik zástavního práva. Dalším krokem, který pak považují za samotnou dispozici s uvolněnou zástavou je spojení uvolněné zástavy s novým dluhem, tak, že vlastník zástavy žádá o zápis nového zástavního práva do pořadí práva uvolněného. Žádost se realizuje prostřednictvím vkladového řízení, jež se zahajuje na základě návrhu na vklad zápisu zástavního práva podaného vlastníkem dané nemovitosti. Vkladovou listinou¹⁹¹ bude titul zřizující zástavní právo (tedy například, ale ne nezbytně nutně vždy zástavní smlouva) a do návrhu na vklad bude nezbytné uvést, že zápis zástavního práva, jehož vklad se navrhuje, se navrhuje v pořadí práva uvolněného. Má-li být vlastníková dispozice s uvolněnou

¹⁹⁰ Jde o naplnění požadavku § 1381 o.z.

¹⁹¹ Vkladová listina tvoří přílohu návrhu na vklad a je listinou, na jejímž základě má být právo zapsáno katastru nemovitostí. V případě, kdy návrh na vklad takovou listinu neobsahuje, se k podanému návrhu nepřihlíží. Viz § 15 odst. 1 a odst. 2 katastrálního zákona.

zástavou omezena, zapíše se pomocí zápisu poznámky taková skutečnost do katastru nemovitostí. Podkladem tohoto závazku je ujednání mezi zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem. Zpravidla se taková poznámka zapisuje spolu s návrhem na vklad zápisu zástavního práva věřitele, vůči kterému se vlastní zastavené věci zavázal. Tento postup realizace uvolněného zástavního práva a dispozice s ním je ideálním postupem naplňující požadavky současné legislativy, avšak není nepravděpodobné, že požadavky praxe v důsledku svého působení posunou způsob realizace uvolněné zástavy v katastru nemovitostí k větší jednoduchosti a flexibilitě.¹⁹²

Katastr nemovitostí je z mého pohledu jediný veřejný seznam, jehož právní předpisy stihly reflektovat změnu představenou Občanským zákoníkem v oblasti zástavního práva. Ostatní veřejné seznamy se zpravidla potýkají s otázkou, zda vůbec jsou veřejnými seznamy v intencích Občanského zákoníku a následně pak také, zda jak vůbec jsou procedurálně schopni požadavkům Občanského zákoníku vyhovět právě oblasti uvolněné zástavy.

2.3.3. Letecký rejstřík

Vedle katastru nemovitostí existují další seznamy a evidence věcí, které naplňují znaky veřejného seznamu dle Občanského zákoníku a měly by tak vlastníkově věci v takovém seznamu evidované umožnit dispozice s případným uvolněným zástavním právem. Avšak ne vždy jsou však k naplnění slov zákona v praxi vhodné nástroje. Tak je tomu právě v případě dispozic s uvolněnou zástavou v leteckém rejstříku.

Ač by (v souladu s účinnou občanskoprávní úpravou) měl tento rejstřík být označován jako seznam, vzhledem k tomu, že naplňuje základní znaky veřejného seznamu, i přes nesrovnalosti v jeho označení nic nebrání tomu ho za veřejný seznam považovat. Odpověď, co je letecký rejstřík najdeme v úvodních ustanoveních zákona o civilním letectví a tedy Letecký rejstřík je evidencí letadel, s výjimkou sportovních létajících zařízení, jejichž provozovatelem je fyzická osoba s trvalým pobytem nebo právnická osoba se sídlem v České republice¹⁹³ a je veden Úřadem pro civilní letectví, jehož sídlo je v Praze.¹⁹⁴ Letecký rejstřík

¹⁹² Administrativním zjednodušením by tak například mohlo být spojení požadavku zápisu poznámky o uvolnění a zápisu nového zástavního práva a požadavku zápisu zástavního práva v jeden návrh na vklad. Další možností je uvažovat o dispozici s uvolněným zástavním právem v rovině změny zástavního práva, kdy se mění pouze osoba zástavního věřitele a titul zřízením zástavního práva, v ostatních náležitostech zástavní právo zůstává apod. Z vlastní zkušenosti však vím, že praxe jednotlivých katastrálních úřadů není zcela sjednocena a tak lze téměř s jistotou říci, že způsoby, jak disponovat s uvolněnou zástavou se budou napříč republikou více či méně lišit.

¹⁹³ Viz § 4 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

je veřejně přístupný a každý je oprávněn do něj nahlížet a vytvářet si opisy a výpisy, v něm zapsaných údajů (tímto je naplněn zákonný požadavek formální publicity). Dle § 5a odst. 5 zákona o civilním letectví nemůže ten, jehož se zápis týká, proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis zástavního práva k letadlu do leteckého rejstříku, namítat, že zápis neodpovídá skutečnosti (čímž je neúplně učiněno zadost principu materiální publicity). Ačkoli by se mohlo zdát, že letecký rejstřík je jednoznačně veřejným seznamem ve smyslu občanského zákoníku, právní veřejnost (stejně jako je tomu zpravidla u většiny právních otázek) není v tomto rozdělení za jedno. Příkladem lze uvést názor JUDr. Tégl z Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci, který se s názorem funkce leteckého rejstříku coby veřejného seznamu neztotožňuje. Jeho argumentace se opírá zprvu o nedůslednost v oblasti terminologie (jde o letecký rejstřík, terminologie zákona z něj však dělá evidenci, ačkoli by ve skutečnosti mělo jít o seznam), následně pak o nedostatky v provedení intabulačního principu, a to zejména u převodu vlastnického práva, kdy dle zákona o civilním letectví „*převod vlastnictví a zástavního práva k letadlu zapsanému do leteckého rejstříku nabývá účinnosti dnem zápisu do leteckého rejstříku.*” P. Tégl zejména rozporuje okamžik nabytí vlastnického práva, dle ustanovení zmíněného zákona by tak k nabytí vlastnického práva mělo dojít v okamžiku perfekce smlouvy, nicméně účinnosti by převod vlastnického práva ve vztahu k třetím osobám dle doslovného znění zákona nabyde až po zveřejnění v rejstříku. Nedokonalostí právní úpravy je tedy zjevně více. Jak už to v právnickém světě bývá na druhém břehu stojí názor opačný, k takovému se přiklání například Mgr. L. Vrzalová, imo jiné jedna z autorů komentáře k občanskému zákoníku¹⁹⁵ k o.z. letecký rejstřík uvádí coby typický příklad veřejného seznamu. Mým stanoviskem v této věci, je přiklonit se k výkladu, jež upřednostňuje letecký rejstřík jako veřejný seznam. Rozumím, že právní úprava je svým způsobem nedokonalá, nicméně z mého pohledu atributy veřejného seznamu (ač ne naprosto plnohodnotně) ve formě požadavku na formální a materiální publicity byly splněny a odpovídají atributům, jež jsou vlastní například v předchozí části zmíněnému katastru nemovitostí.

Ačkoli svým obsahem předpisy civilního letectví pamatují na zástavní právo, jeho vznik a náležitosti vzniku zástavního práva k předmětům evidovaným v leteckém rejstříku, samotná úprava obsažena v § 5a zákona o civilním letectví je velmi stručná. Dle tohoto

¹⁹⁴ Úřad je správním úřadem výkonu státní správy ve věcech civilního letectví a je podřízen Ministerstvu dopravy.

¹⁹⁵ VRZALOVÁ, L., komentář k § 980 o.z. v SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976-1474) Komentář*. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 10

ustanovení zástavní právo vzniká¹⁹⁶ dnem zápisu do leteckého rejstříku, s tím, že (shodně jako počítá obecná úprava zástavního práva) se práva zapisují dle pořadí došlých záležitostí a i v rámci leteckého rejstříku se aplikuje pravidlo priority při uspokojování zajištěných dluhů (viz § 5b zákona o civilním letectví, který stanoví, že „*zástavní věřitel, jehož zástavní právo je zapsáno v leteckém rejstříku, je při výkonu rozhodnutí oprávněn domáhat se přednostního uspokojení z prodeje letadla před jiným zástavním věřitelem, nejde-li o věřitele, jehož zástavní právo bylo v leteckém rejstříku zapsáno dříve, jakož i věřitelem, který má k letadlu právo zadržovací.*“ Výmaz zástavního práva pak upravuje § 6a téhož zákona. Bohužel, zákonná úprava zástavního práva v § 5a až § 6b zákona o civilním letectví zohledňující zástavní právo a jeho případné modifikace je tímto vyčerpána a není tak zcela zřejmé, jak v konkrétních případech postupovat. Uvolněné zástavní právo pro jistotu není těmito předpisy reflektováno vůbec. Odpověď na proceduru zápisu uvolnění zástavního práva a následné dispozice nepodává ani prováděcí právní předpis, tj. vyhláška Ministerstva dopravy a spojů, kterou se provádí zákon č. 49/1997 Sb. Tato, ve vztahu k zástavnímu právu, zpravidla pouze blíže specifikuje náležitosti a přílohy žádosti o zápis zástavního práva k věci zapsané v leteckém rejstříku.¹⁹⁷ Bylo by mylné domnívat se, že analogicky se tyto požadavky nebudou vztahovat i na výmaz zástavního práva z leteckého rejstříku, případně jiné žádosti se zástavním právem související. Jak by však měl vlastník zastavené věci postupovat v případech, kdy zapsané zástavní právo zaniklo a on by rád takové zástavní právo spojit s dalším svým dluhem? Hmotně-právní úprava je nepochybně daná, základní normou je občanský zákoník jako obecné pravidlo upravující existenci zástavního práva. Z hlediska procesu předpisy civilního letectví nepodávají žádné konkrétní informace zohledňující postup při zápisu nových skutečností do leteckého rejstříku ohledně věcí, v něm zapsaných. Nápomocny v této oblasti nejsou ani webové stránky Úřadu pro civilní letectví. Vzhledem k nedostatku speciální úpravy z mého pohledu nezbyvá nic jiného než aplikovat ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jako předpisu subsidiárního¹⁹⁸. A tak bude majitel věci zapisované do leteckého rejstříku v případech žádosti o zápis nových skutečností podávat obecnou žádost, jejíž základní podmínky jsou upraveny správním řádem, doplněnou o přílohy, které vyžaduje zákon o civilním letectví. Obdobný postup bude nutné zvolit i pro uvolnění zástavního práva. Předpokládám, že vlastník zapisované věci bude zprvu žádat o zápis uvolnění zástavního

¹⁹⁶ letecký zákon výslovně mluví o vzniku smluvního zástavního práva, není tedy zcela jasné, jak by bylo postupováno v případě zástavních práv či těch vzniklých z rozhodnutí soudu nebo orgánu veřejné moci.

¹⁹⁷ Viz § 1a odst. 5 a 6 zmíněné vyhlášky.

¹⁹⁸ Subsidiarita správního řádu je zakotvena v § 1 odst. 2 správního řádu, když toto ustanovení stanoví, že „*tento zákon nebo jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li zvláštní zákon jiný postup.*“

práva a skutečnost pomnutí původního zajištění (prostřednictvím obecné žádosti, kterou si zřejmě sám vytvoří, neboť z dostupných zdrojů se mi nepodařilo získat jakýkoli formulář či vzor podání), a jejíž přílohou bude dokument prokazující zánik zástavního práva, tak aby bylo učiněno zadost ustanovením občanského zákoníku. Následně pak bude žádat o zápis zajištění v pořadí původního zástavního práva, tedy o spojení zapsaného zástavního práva s novým, resp. jiným dluhem. Samotnou mě zajímalo praktické provedení takových zápisu a hlavně reakce leteckého rejstříku a požadavek zápisu uvolněné zástavy, obrátila jsem se tedy přímo na rejstříkové oddělení Úřadu pro civilní letectví. Dle mého očekávání informace, které jsem obdržela, byly naprosto nedostačující., resp. by se dalo říci, že jsem neobdržela naprosto žádné informace. Na základě telefonické konzultace jsem tak dospěla k názoru, že zanesení uvolněné zástavy do leteckého rejstříku a následná dispozice s takovou zástavou je zhora nemožná, neboť i samotnému rejstříku je podstata uvolněné zástavy naprosto neznámá. Dalo by shrnout, že letecký rejstřík

Ač je tedy letecký rejstřík veřejným seznamem a tedy jsou zástavní práva v něm zapsaná způsobilá k uvolnění a tím pádem s nimi lze disponovat a z vůle zástavního dlužníka coby majitele zástavy zasáhnout do pořadí existujících práva získat pro sebe i pro nastupujícího zástavního věřitele výhodu, z hlediska nedostatku právní úpravy a na základě minimální informovanosti zaměstnanců příslušného úřadu zdá se jeho provedení v praxi takřka nemožné. Jde o jeden z případů, kdy občanský zákoník nebyl reflektován v konkrétní oblasti zcela (nebo spíše vůbec) a realizace jeho ustanovení se tak podstatně ztížila.

2.4. Institut uvolněné zástavy v právních řádech dalších států

V následující finální části této práce se zaměřím na zahraniční úpravu instrumentů, jež jsou obdobou uvolněné zástavního práva. Cílem není předložit úplný a detailní stav zajišťovacích instrumentů a jejich využití v zahraničí, nýbrž představit možnosti, s jakými se jiné státy vypořádaly s prolomením akcesority, tak jako tomu je právě v případech uvolnění ve veřejném seznamu zapsaného zástavního práva.

2.4.1. Prolomení akcesority a obdoba uvolněné hypotéky v německé právní úpravě

Pohledem právního řádu České republiky jsou zajišťovací instrumenty postaveny na principu akcesority a tak vznikají, zanikají a prakticky po celou dobu své existence následují osud dluhu, k jehož zajištění jsou zřizovány. Jak bylo zmíněno výše jistým prolomením principu akcesorit, je právě připuštění existence uvolněného zástavního práva, co by práva, jež v danou

chvíli není vázán žádným dluhem a netvoří tak zajištění splnění závazkových povinností. Obdobně jako na našem území je, v souvislosti s evropskou právní tradicí odvozenou od práva římského, taktéž na území Spolkové republiky Německo¹⁹⁹ princip akcesority zajišťovacích instrumentů považován za základní princip a tak Německá právní úprava taktéž staví na principu akcesority při existenci zajištění, nicméně ve svém vývoji došla i jiných výsledků, jež znamenají, že vedle klasických zajišťovacích instrumentů akcesorní povahy se zde vyvinuly i formy zajištění, které nejsou na principu akcesority postaveny. A tak se v německém právním řádu setkáváme s několika formami zajištění zřízeného k nemovitým věcem.

V prvním případě se jedná o „*Hypothek*“, kdy jde v podstatě o obdobu zástavního práva k nemovitostem, tak jak ji známe z právního řádu ČR. Hypothek je akcesorní forma zajištění a tak (i) existuje jen ve prospěch věřitele, jehož pohledávku zajišťuje (případně jeho právních nástupců) a (ii) sleduje plně osud zajišťované pohledávky a jako zatížení nemovitosti se zapisuje do „*Grundbuch*“, registru, který je obdobou katastru nemovitostí. Dalším zajišťovacím instrumentem, který je v současnosti nejběžnější a nejpoužívanější formou zajištění je německý „*Grundschuld*“²⁰⁰ neboli pozemkový dluh. Grundschuld jako forma zajištění je ve své podstatě neakcesorním zástavním právem a jako takové je nezávislé na vztahu, jehož splnění má zajišťovat, nicméně tento institut nemá pouze zajišťovací povahu a lze ho využít i jinými způsoby. V případech, kdy je Grundschuld využit jako zajišťovací instrument bývá označován jako „*Sichergrundschuld*“ a zúčastněné strany si prostřednictvím tzv. „*Sichervertrag*“ (tj. zástavní smlouvy) definují pohledávku, jež je pomocí Grundschuld zajištěna a dále podmínky výkonu tohoto zajištění. „*Ačkoli je Grundschuld původně právem neakcesorním, prostřednictvím výše zmíněné zajišťovací/zástavní smlouvy dochází ke vzniku jistého stupně vzájemné závislosti.*“²⁰¹ A tak je pozemkový věřitel oprávněn jednat a své právo vykonat pouze za podmínek v zástavní smlouvě stanovených. Problémem této úpravy je však nedůslednost v provedení principu akcesority pro další nabyvatele zajištěné pohledávky, ti, totiž primárně nejsou podmínkami Sichervertrag vázány.

¹⁹⁹ Základní úpravu soukromoprávních vztahů na území Německa představuje Bürgerliches Gesetzbuch, neboli německý občanský zákoník, jež byl přijat roku 1896 a v částečně novelizovaném znění (zejm. pro oblast závazkového práva je účinnou právní úpravu až do současnosti).

²⁰⁰ VAN VLIET, Lars. *Mortgages on immovables in dutch law in comparison to the german mortgage and land charge* [online]. In: Faculty of law, Maastricht University, 2011, s. 2-14 [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <http://ssrn.com/abstract=1147543>

²⁰¹ VAN VLIET, Lars. *The German Grundschuld*. *Edinburgh Law Review*. 2012, 2012, 147-177. DOI: 10.3366/elr.2012.0101.

Německé právo však postupuje dále a kromě neakcesorních forem zajištění, disponuje i institutem obdobným uvolněnému zástavnímu právu. Existují případy, kdy i německé právo připouští existenci akcesorního zástavního práva ve chvílích, kdy neexistuje zajišťovaná pohledávka²⁰². „*Vlastník nemovité věci je oprávněn zatížit svou nemovitost zástavním právem, kdy sám vlastník nemovitosti bude zároveň držitelem zástavního práva či zmíněného land charge a to s úmyslem pozdějšího převodu této formy zajištění. V takových případech, kdy vzniklo zajištění, ačkoli neexistuje zajištěná pohledávka (případně taková pohledávka přestala existovat) existuje nadále hypotéka ve formě Eigentümerhypothek nebo Eigentümergrundschuld*“²⁰³ (i.e. vlastníková hypotéka/ resp. pozemkový dluh). Nejsilnějším aspektem využití vlastníkovy hypotéky je nepochybně zachování pořadí zástavních práv v německé právní úpravě. V Německu stejně jako zpravidla ve všech zemích kontinentální právní kultury se poměr jednotlivých zástavních práv vzniklých na téže zástavě určuje dle pořadí jejich vzniku a v případech, kdy zástavní právo k nemovitosti zapsané v dřívější pořadí zanikne, automaticky, dojde k posunu později zapsaných práv na přednější místa. V podstatě každý poskytnutý úvěr/půjčka, resp. jeho výše a podmínky, je odvozen jednak od osoby, jíž se financování poskytuje a dále od typu a kvality zajištění, které je daná osoba s to poskytnout. Samozřejmě platí, že čím horší pořadí existence zástavní práva na věci, tím klesá kvalita poskytované zajištění a věřitelé (či potenciální věřitelé), tak zpravidla zdražují cenu, za níž jsou ochotni peněžní prostředky poskytnout. Za důsledného dodržení principu priority se pak v případě zániku dříve zapsaných práv, dostávají zástavní práva, jež zajišťují úvěry s vyšší úrokovou mírou. Problém, který koneckonců vedl právě k uzákonění Grundschuld jako jednoho z forem zajištění, nastává ve chvíli, kdy dlužník projeví vůli tzv. refinancovat pohledávku zajišťovanou právem v pořadí na prvním místě, automaticky by tak při zániku této pohledávky by mělo dojít k posunutí zadnějších práv zástavních a nový věřitel by se tedy musel spokojit s v pořadí posledním místem. Pokud by se s takovým místem spokojil, stal by se tento úvěr, právě z důvodu neposkytnutí dodatečného zajištění, pro dlužníka dražším. BGB se pokusilo dosáhnout stejných výsledků jako při zachování principu pevného pořadí zástavních práv tím, že ve svých ustanoveních uzákonilo způsob změny hypotéky v Eigentümergrundschuld a za situace, kdy zajištěná pohledávka zanikne, hypotéka přetrvává ve formě hypotéky vlastníkovi. V případech, kdy bylo zajištění zřízeno ve formě Grundschuld, nedochází automaticky k přiřknutí tohoto práva vlastníkovi zatížené

²⁰² Viz § 1163 BGB

²⁰³ § 1196 BGB, který připouští existenci Eigentümergrundschuld, avšak taková skutečnost musí být spolu s prohlášením vlastníka nemovitosti zaznamenána do příslušného registru, tj. Grundbuch.

nemovitosti, nicméně osoba povinná z takového zajištění má nadále práva na zpětný převod Grundschild, jež se po takovém převodu dostává do dispozice vlastníka zatížené nemovitosti.

2.4.2. Uvolněná hypotéka v rakouské právní úpravě

Naproti tomu v Rakouské republice je zajištění na nemovitostech představováno pouze v jedné formě a to je hypotéka („*Hypothek*“). Hypotéka představuje právo zástavního věřitele na získání uspokojení na zastaveném majetku v situacích, kdy obligační dlužník nenaplní své povinnosti dle závazkového právního vztahu. Rakouská hypotéka je typickým zajišťovacím instrumentem, jemuž nelze upřít akcesorní povahu. Hypotéka se zřizuje prostřednictvím tzv. „*Mortgage deed*“ neboli („*Hypothekarurkunde*“ or „*Pfandurkunde*“) a pro perfekci zajištění je nezbytné skutečnosti týkající se vzniku hypotéky vnést do příslušného registru nemovitostí (registr nemovostí „*Land register*“ neboli „*Grundbuch*“). Zástavní práva se zapisují dle pořadí došlých návrhů na zápis jejich existence, tedy obdobně jako v ČR a Německu se zde uplatní princip priority („*Prioritätsgrundsatz*“).

Vzhledem k tomu, že rakouská právní úprava byla předlohou všeobecného občanského zákoníku a jako taková se prakticky nezměnila až do současné doby, je institut uvolněného zástavního práva a jeho úprava totožná s úpravou, jak byla nastíněna výše v této práci v podkapitole 2.1.2. Stávající úprava rakouské uvolněné hypotéky je v základu upravena zejména v § 469 a § 469a ABGB.

Závěr

V této diplomové práci byl představen staronový institut uvolněného zástavního práva jako jedna z přechodných forem existence zástavního práva. Mým úsilím bylo vyložit tuto úpravu v její celistvosti, konzistentně a postihnout téměř všechny aspekty uvolněné zástavy. Problematika je zprvu nastíněna z hlediska obecných východisek, jež jsou podle mého názoru zásadní pro pochopení samotné podstaty uvolněného zástavního práva a přes další konkretizaci a detailnější prostudování materie je potupováno až k vlastnímu tématu této práce. Tak byla zprvu věnována pozornost právu zástavnímu jako zajišťovacímu instrumentu, jeho základním zásadám, funkcím a dalším prvkům, jež vznik, trvání a zánik zástavního práva determinují a až následně, avšak se zástavním právem v souvislosti, byla řešena problematika uvolněného práva zástavního. K samotnému institutu uvolněného zástavního práva pak bylo přikročeno v části druhé této diplomové práce.

Uvolněné zástavní právo představuje dočasnou formu existence zástavního práva zapsaného ve veřejném seznamu, a jeho podstata spočívá v materiálním zániku zástavního práva evidovaného v takovém seznamu, to vše však za současného dalšího trvání jeho formální stránky. Systematické uspořádání, tak jak bylo vytyčeno v úvodních řádcích této práce, zůstalo zachováno a problematika uvolněného zástavního práva je tak uvozena jeho historickými předchůdci, s důrazem na využití tohoto institutu za trvání Československé republiky. Stejná pozornost byla věnována současné právní úpravě, jakož i dílčím ustanovením speciálních úprav vztahujícím se k některým veřejným seznamům. Vzhledem k závislosti existence uvolněného zástavního práva na vlastním právu zástavním je celá problematika vykládána v kontextu právní úpravy práva zástavního.

Z pohledu autora byla tato práce jistě nepochybným přínosem v oblasti zajištění povinností vyplývajících ze závazkového právního poměru. Prvotní strach z nedostatku pramenů byl překonán a vlastní text práce zpracován se zaujetím, nicméně nemohu se ubránit závěrům, že způsob, jakým je tento institut po právní stránce upraven, není z hlediska využitelnosti v praktickém životě zcela dostačující. Základní normu úpravy uvolněného zástavního práva ztělesňuje občanský zákoník a právě v něm jsou zakotveny primární aspekty uvolněné zástavy. Avšak další, detailnější úprava je pak ponechána na předpisech speciálních, jež mají odrážet specifika jednotlivých veřejných seznamů. Problém spatřuji zejména v tom, že jednotlivé dílčí právní předpisy speciálního charakteru, bohužel, ne vždy rozvíjí

občanskoprávní úpravu až do posledních maličností a možnost realizace uvolněného zástavního práva tak spíše ztěžují, než aby ji usnadňovali a to zejména po stránce administrativní náročnosti.

Seznam použitých zkratek

ABGB	<i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie StF: JGS Nr. 946/1811</i>
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch, Německý občanský zákoník</i>
Důvodová zpráva	důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
NS ČR	Nejvyšší soud České republiky
o.z./	
občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
o.z.o.	císařský patent č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský
ObčZ.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2013
kat.z.	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
rejstřík zástav	Rejstřík zástav vedený Notářskou komorou České republiky

Seznam použitých a citovaných zdrojů

Monografie a sborníky

BAUDYŠ, Petr. BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 39. ISBN 978-80-7400-525-1

BUREŠ J., Drápal L., Zástavní právo v soudní praxi, Praha, C.H. Beck 1997

ČECH, Petr. Jak se změní zástavní právo k nemovitosti? *Právní rádce*. 2013, 2013(3), 14-17.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné: Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-807478-326-5.

ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. Vyd. Ostrava: Sagit, 2012.

GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 5. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-233-2.

HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014.

HURDÍK, Jan a kolektiv. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3.

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. Praha: C.H.Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: Problémy a úskalí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-516-6.

KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3.

KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. Praha: C.H.Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-291-5.

KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C.H.Beck, 1995. ISBN 80-7179-028-1.

KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA, Jan DVOŘÁK a kolektiv. *Občanské právo hmotné: I*. 4. aktualizované vydání. Praha: ASPI, 2005. ISBN 80-7357-127-7.

KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské: II. Práva věcná*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-409-5.

MAYR, Robert. *Soustava občanského práva: Kniha druhá. Práva věcná*. Brno: Nakladatelství Barvič & Novotný, 1924.

RABAN, Přemysl. *OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ: Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm-Vydavatelství a nakladatelství, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2.

ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998. ISBN 80-85963-61-2.

ROZEHNAL, Aleš. *Závazkové právo: Obecná část. Deliktní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-496-1.

SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7.

TILSCH, Emanuel. *Občanské právo. Část všeobecná. Praha : Wolters Kluwer, 2012. ISBN 978-80-7357-897-8*

TILSCH, Emanuel. *Právo zástavní*. Praha: Všehrad, 1908.

TINTĚRA, Tomáš. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013.

VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského: Díl I*. 1923. Praha: Knihotiskárna Typus, 1923.

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

VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2014.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014.

Odborné články

BEJČEK, Josef. Principy odpovědnosti statutárních a dozorčích orgánů kapitálových společností. *Právní rozhledy*. 2007, (17).

RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2013, č. 9.

TÉGL, Petr. Některé aspekty úpravy veřejných seznamů. *Právní prostor* [online]. 2014, s. 3 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: www.pravniprostor.cz

VAN VLIET, Lars. The German Grundschuld. *Edinburgh Law Review*. 2012, 2012, 147-177. DOI: 10.3366/elr.2012.0101.

VAN VLIET, Lars. *Mortgages on immovables in dutch law in comparison to the german mortgage and land charge* [online]. In: Faculty of law, Maastricht University, 2011, s. 2-14 [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <http://ssrn.com/abstract=1147543>

VYMAZAL, Lukáš. Výmaz zástavního práva a uvolněné hypotéky, *Právní rádce* 2008.

Právní předpisy a judikatura

Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., všeobecný zákoník občanský

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Vyhláška č. 108/1997 Sb., kterou se provádí zákon o civilním letectví

Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

Soudní rozhodnutí

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 3. 2014, sp. zn. 21 Cdo 14/2014.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 4397/2009.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.6.2010, sp.zn. 20 cdo 4396/2008.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 4. 2012, sp. zn. 21 Cdo 957/2001.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 07.02.1939, sp. zn. R I 2/39.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.06.1938, sp. zn. Rv I 751/37.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.04.1937, sp. zn. Pres 220/37.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.01.1925, sp. zn. Rv I 1137/24.

Internetové zdroje a webové stránky

Anglický překlad BGB dostupný zde:

<http://germanlawarchive.iuscomp.org/?p=615>

Německá právní úprava zajištění:

[https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-501-2739?_lrTS=20170408184200631&transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true&bhcp=1](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-501-2739?_lrTS=20170408184200631&transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true&bhcp=1)

Anglický překlad ABGB dostupný zde:

http://comparativelaw.weebly.com/uploads/9/0/2/8/9028148/general_civil_code.pdf

Rakouská právní úprava zajištění:

[https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/5-500-9007?_lrTS=20170403181723103&transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true&bhcp=1](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/5-500-9007?_lrTS=20170403181723103&transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true&bhcp=1)

<https://www.epravo.cz/top/clanky/zajisteni-zavazku-14780.html>

Abstrakt

Uvolněné zástavní právo

Cílem této diplomové práce je předložit ucelený a komplexní pohled na problematiku institutu uvolněného zástavního práva, jež byl do právního řádu České republiky znovuzaveden v rámci rozsáhlé rekodifikace soukromoprávní úpravy. Mou snahou je představit tento institut nejen v kontextu historicko-právního vývoje, ale postihnout i základní úpravu současnosti, atributy uvolněné zástavy, podmínky jejího vzniku, dispozice, jakož i vzájemné souvislosti s právní úpravou práva zástavního.

Práce je členěna do čtyř částí, úvod, vlastní tematický text práce je pak rozdělený do dvou bloků, a tedy zástavní právo, uvolněné zástavní právo a závěr.

První z tematických částí je věnována právu zástavnímu jako zajišťovacímu instrumentu, jeho základním znakům, funkcím a samotné existenci zástavně-právního vztahu.

Druhá část obsahuje vlastní úpravu uvolněného zástavního práva, je uvozena historickým exkursem nastiňujícím počátky vývoje tohoto institutu. Dále tato práce zohledňuje zejména současnou právní úpravu uvolněné zástavy v její obecné rovině, stejně tak jako v rovině speciální se zaměřením na realizaci uvolněného zástavního práva ve veřejných seznamech, zejména pak v katastru nemovitostí.

Klíčová slova: Uvolněné zástavní právo

 Zástavní právo

 Zajišťovací instrument

 Hypotéka

Název této diplomové práce: Uvolněné zástavní právo

