

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Diplomová práce

Zajišťovací a uhrazovací funkce zástavního práva

Michala Heinrichová

Plzeň

2016

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala ve vědecké práci způsobem obvyklým.

Plzeň, březen 2016

.....

Michala Heinrichová

Poděkování:

Děkuji panu JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a vstřícný přístup.

Obsah

1	Úvod.....	1
1.1	Subjekty zástavního práva	2
1.2	Terminologie.....	3
2	Zástavní právo v proměnách doby	4
2.1	Počátky zástavního práva v římském právu	4
2.2	Zástavní právo v českých zemích ve středověku.....	8
2.3	Úprava zástavního práva podle Všeobecného zákoníku občanského pro veškeré německé země dědičně rakouského mocnářství.....	10
2.4	Zástavní právo podle středního občanského zákoníku	12
2.5	Zástavní právo podle zákona č. 40/1964 Sb.	13
2.6	Právní úprava zástavního práva podle zákona č.101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu) 15	
2.7	Právní úprava zástavního práva podle zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku.....	16
2.8	Legislativní vývoj zástavního práva po roce 1989	17
3	Zajišťovací funkce	20
3.1	Obecně k funkcím zástavního práva.....	20
3.2	Zajišťovací funkce	21
3.3	Vznik zástavního práva.....	23
3.3.1	Podstatné náležitosti zástavní smlouvy	25
3.3.2	Zakázaná ujednání	25
3.4	Zástava a budoucí zástavní právo	27
4	Uhrazovací funkce	28
4.1	Výkon zástavního práva	30
4.1.1	Uspokojení z výtěžku prodeje zástavy ve veřejné dražbě.....	32
4.1.2	Soudní prodej zástavy	33
4.1.3	Prodej z volné ruky.....	35
4.1.4	Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku.....	36
4.1.5	Dobrovolná veřejná dražba	37
4.1.6	Propadlá zástava	38
4.2	Realizace zástavního práva vzniklého před 1. 1. 2014.....	40
4.3	Zánik zástavního práva	41
4.4	Promlčení zástavního práva.....	43
4.5	Výkon zástavního práva při více zástavních věřitelích	44

4.6	Uvolněná zástava	46
4.7	Záměna zástavního práva	47
4.8	Zajišťovací a uhrazovací funkce z pohledu bankovního sektoru	48
5	Závěr	51

1 Úvod

Jako ve většině diplomových prací bych i já v první řadě ráda představila téma své práce, které jsem si zvolila. Má diplomová práce nese název Zajišťovací a uhrazovací funkce zástavního práva. S institutem zástavního práva se setkávám téměř každodenně díky svému zaměstnání na finančním trhu v oblasti hypotečních úvěrů, a proto je mi toto téma poměrně blízké.

Zástavní právo občanský zákoník systematicky řadí do kategorie absolutních majetkových práv. Působí takzvaně erga omnes, tedy vůči všem. S tím souvisí obecná negativní povinnost všech ostatních subjektů vůči oprávněnému nerušit výkon tohoto práva. Spolu s právem stavby, věcnými břemeny a zadržovacím právem patří konkrétně do množiny věcných práv k cizím věcem. K typickým znakům věcných práva patří částečné panství nad věcí, které oprávněnému nepatří. Obsahem práva jsou pak pouze určitá oprávnění. Předmětem zástavního práva může být každá věc, se kterou lze obchodovat. Občanský zákoník sjednotil úpravu a předkládá nám i úpravu zástavního práva k cenným papírům a zástavní právo k obchodnímu podílu (korporaci).

Hlavní účelem zástavního práva je poskytování určité jistoty věřiteli, že jeho pohledávka spolu s příslušenstvím bude dlužníkem řádně a včas splacena. Pokud ovšem k tomuto nedojde, má věřitel právo zpeněžit zástavu a z jejího výtěžku se do ujednané výše případně do výše pohledávky spolu s příslušenstvím uspokojit.

Jako nástroj sloužící k zajištění dluhu je zástavní právo v praxi velmi často využívaný právní institut. V současné době, kdy jsou hypoteční úrokové sazby na nejnižší hranici za poslední léta, se s ním lidé zřejmě nejčastěji setkají v podobě hypoték, které na českém trhu poskytují hypoteční ústavy, díky kterým si lidé zajišťují své vlastní bydlení. Potom se právě ta nemovitost, případně nemovitost jiná, stává předmětem zástavního práva. Tato práce se ovšem bude řešit stejně tak i případy, kdy zástavou je věc movitá.

Tato práce je převážně zaměřena na dvě nejvýznamnější funkce zástavního práva – zajišťovací a uhrazovací, neboli realizační. Jedna s druhou je neodmyslitelně spjata. Před splatností pohledávky bychom za hlavní určili zajišťovací funkci, po splatnosti ovšem prim hraje funkce uhrazovací.

První zmínky o zástavním právu nalezneme již v římském právu a právě historií a jeho proměnami se bude práce zabývat v první části této diplomové

práce. Bude předkládat poznatky z prvního formování zástavního práva, tehdejší chápání zajišťovací a uhrazovací funkce a jeho praktického užívání. Poté se přeneseme do velkých civilních kodexů, kde si budeme všimnout také převážně uchopení těchto dvou funkcí.

V druhé části se zaměřím na zajišťovací funkci. Konkrétně na její působení na subjekty zástavněprávního vztahu, samotný vznik zástavního práva, náležitosti zástavní smlouvy a rozebere i zakázaná ujednání ve smlouvě. A v neposlední řadě bude pozornost věnována předmětu zástavního práva – zástavě a institutu budoucího zástavního práva.

Ve třetí části budeme rozebírat uhrazovací funkci, její praktické využití a způsoby realizace zástavního práva. Stejně tak se bude práce věnovat novým institutům zástavního práva jako je propadlá zástava, uvolněná zástava nebo konverze zástavního práva.

V poslední části bude shrnuta rozebíraná materie a nastíněno praktické využití institutu zástavního práva v oblasti poskytování hypotečních úvěrů.

1.1 Subjekty zástavního práva

Na začátku této práce je vhodné vymezit si subjekty, které se v zástavním právu vyskytují, jelikož tato problematika není tak jednoduchá, jak by se mohlo zdát.

Vymezení subjektů je odrazem akcesorické povahy zástavního práva. Ta bude dále rozebrána níže, protože nelze toto konstatovat bez dalšího, bez popsání situací, kde dochází k prolomení akcesority.

V první řadě je třeba respektovat odlišení závazkového právního vztahu, jehož obsahem je zajišťovaná pohledávka a zástavněprávního vztahu. Pak lze vycházet z existence jednotlivých stran právních vztahů.

- a) Obligační věřitel – je totožný se zástavním věřitelem a jejich postavení nelze rozdělit; důsledkem této vazby je „následování“ zástavního práva při postoupení pohledávky¹ byť je postoupení účinné vůči zástavnímu dlužníkovi až po jeho vyrozumění postupitelem nebo po prokázání postoupení postupníkem²
- b) Osobní dlužník – takto je označen v důvodové zprávě³ dlužník, jehož dluh je zástavou zajištěn. Podle doktora Fialy by přesnější označení bylo „obligační

1 Občanský zákoník č. 89/2012, § 1880, odst. 1

2 Občanský zákoník č. 89/2012, § 1883

3 Důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb.

dlužník“, protože jde o dlužníka jako stranu závazkového (obligacího) právního vztahu, a to bez ohledu na právní důvod jeho vzniku.

- c) Zástavce – osoba, která uzavírá se zástavním věřitelem zástavní smlouvu
- d) Zástavní dlužník – jako vlastník zástavy

Zástavce i zástavní dlužník jsou zpravidla táž osoba a velmi často je se zástavcem a zástavním dlužníkem totožný i dlužník osobní. Nemusí tomu tak ale být vždy, a proto i současná právní úprava mezi nimi rozlišuje a rozlišuje i mezi právy a povinnostmi podle právního postavení konkrétní osoby.⁴

Toliko k vymezení subjektů zástavního práva.

1.2 Terminologie

Také je potřeba si vyjasnit určitou nesrovnalost, které se zákonodárce dopustil. Zákon stanoví, že zástavním právem lze zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný nebo i takový, který má vzniknout teprve v budoucnu.⁵ Právě pojem dluh je podle Fialy zvolen poměrně nešťastně, protože nerespektuje povahu zástavního práva, jehož smyslem je zlepšení právního postavení věřitele, takže zajišťovací prostředky zajišťují skutečně uspokojení pohledávky, a to „tlakem“ na dlužníka, aby splnil svůj dluh a tím uspokojil věřitelovu pohledávku.⁶ Zástavní právo má za úkol zajistit splnění dluhu (popřípadě zajistit náhradní splnění), nikoli dluh samotný. Tato práce se proto nebude držet terminologie používané v občanském zákoníku a bude používat zejména pojem „pohledávka“.

Druhým bodem, který se terminologie týká, jsou pojmy nemovitost a věc nemovitá. Oba pojmy mají totožný význam. Pojem nemovitá věc se nově objevuje v občanském zákoníku, čímž nahradil dlouho užívaný pojem nemovitost.⁷ Užívání pojmu nemovitost zůstala nadále ovšem zachována například v katastrálním zákoně⁸, proto není chybou užití ani jednoho pojmu.

4 DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2

5 Občanský zákoník 89/2012 sb., § 1310, odst. 1

6 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR)., s. 899

7 Občanský zákoník č.40/1964., § 119, odst. 2

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

2 Zástavní právo v proměnách doby

2.1 Počátky zástavního práva v římském právu

Lidé odnepaměti mezi sebou uzavírali nejrůznější dohody a smlouvy. A díky potřebě věřitele zajistit řádné a včasné splnění tohoto ujednání začali hledat institut, který by tuto potřebu byl schopen pokrýt. V dnešní době tuto funkci zastává mimo jiné zástavní právo, jehož kořeny sahají, stejně jako velká část občanského práva, již k samému počátku římského práva.

Před samotným zástavním právem ovšem tuto funkci v římském právu zastával institut fiducia, přesněji vyjádřeno fiduciární převod vlastnického práva, dohodnutý s věřitelem a uskutečněný v jeho prospěch (fiducia cum creditore contracta pignoris iure.) Podle Aleše Rozehnalova prvním typem zástavy byla tzv. praeditura, která spočívala v ručení majetkem za závazky vůči státu, tj. za daně a cla.⁹ Na tuto skutečnost upozorňuje ve své monografii i JUDr. Pelech.

Fiducie byla převodem vlastnického práva. Věřiteli poskytovala záruku v nejvyšší možné míře, nebo získával vlastnictví k věci, která mu měla zajišťovat splnění pohledávky. I když mancipací nebo iniuresessí docházelo ke skutečnému převodu vlastnického práva, nebyl tento převod zamýšlen jako trvalý a konečný. Věřitel vystupoval jako jakýsi důvěrník toho, kdo záruku fiducí zřizoval. Věřitel – fiduciář se při mancipaci či injurecessi zavazoval, že převede věc zpět na původního vlastníka, že bude tedy věc fiduciantovi remancipovat, bude-li pohledávka splněna. Tento závazek zpětného převodu byl původně chápán jen jako závazek morální a právně vynutitelným se stal teprve později.¹⁰

Fiducia poskytovala věřiteli poměrně velkou záruku a množství oprávnění. To i přesto, že se to zprvu mohlo jevit jako přínosem, se postupem času ukázalo jako její nevýhodou, spočívající ve snadném zneužití těchto práv. Díky tomu a přísnému formalismu nebylo možné fiduciární převod užívat v rozvinutých obligačních poměrech.

Nový způsob zajištění se začíná objevovat již za období republiky a považujeme ho za skutečný vývojový východisko zástavního práva. Tento způsob již nespočíval v převodu vlastnického práva, ale v prostém odevzdání záruky věřiteli. Věřitel k ní tedy získává faktické ovládání a rovněž prétorskou držební

⁹ ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997., s. 26
¹⁰ KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. Římské právo. 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s. Učebnice (Panorama). s. 204

ochranu a díky tomu můžeme hovořit o samostatné formě věcné záruky obligace – jako o ručním zástavním právu, čili pignus.

Druhá forma římského zástavního práva se vyvíjela také v období republiky. Typické pro ni bylo spojení se vztahy vyplývajících z pachtovních smluv.

Svou povahou zasahuje zástavní právo jak do vztahů vyplývajících z věcných, tak obligačních práv. Tam, kde má být zdůrazněn jeho význam z hlediska obligačních vztahů, pojednává se o něm jako o jednom z prostředků, které zesilují zajištění obligace. Zástavní právo se tak octne v těsném sousedství s rukojemstvím, od kterého je však odděluje jeho věcný charakter. V tomto pojetí se pak rozlišuje mezi rukojemstvím jako osobní a zástavním právem jako věcnou zárukou obligačního vztahu.

Naopak skutečnost, že zástavní právo poskytuje zástavnímu věřiteli oprávnění, které lze srovnávat s ostatními věcnými právy, přiřazuje zástavní právo k věcným právům.¹¹

Zástavní právo předpokládalo již v římském právu dvě funkce. Zajišťovací a uhrazovací, nebo také realizační funkci.

Zajišťovací funkce zástavního práva má význam pro věřitele v době, kdy pohledávka není ještě splatná. Uspokojení věřitelovy pohledávky zajišťuje zástavní právo tím, že je věcným právem k věci cizí. Podle toho, jak zástavní právo vzniklo, rozlišil vývoj římského práva dvě základní formy, jejichž odlišnost se uplatňovala především v průběhu doby, v níž převládala Zajišťovací funkce zástavního práva a kdy tedy věřitel splnění pohledávky teprve očekával.

U první z těchto forem, u zástavního práva ručního, bylo ke vzniku oprávnění třeba odevzdat věřiteli věc, která byla zástavou a kterou pak věřitel ovládal od chvíle, kdy zástavní právo vzniklo.¹² Jednalo se tedy o reálný kontrakt. Nebyly pro vznik požadovány žádné další formální úkony. Ty přišly až později, kdy zřízení zástavního práva veřejnou listinou, která byla navíc podepsána svědky, mělo za následek určité výhody oproti ostatním zástavním právům vzniklých pouze reálným odevzdáním věci.

11 KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. Římské právo. 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s. Učebnice (Panorama). s.202

12 Tamtéž s. 203

U tzv. hypotéky, jakožto druhé formy, spočívalo věřitelovo zajištění jen v tom, že získával samotné zástavní právo, vydání zástavy mohl požadovat až tehdy, nebyla-li pohledávka splněna.

Rozdělení na tyto formy (zástavní právo ruční i hypotekární) se vyvíjelo od počátku vzniku římského práva a vývoj byl dovršen teprve v závěru klasického období římské jurisprudence na konci druhého století našeho letopočtu. Zcela dokončen byl ovšem až justiniánskou úpravou – zákoníkem *Digesta seu Pandectae*, vydaným roku 529 n. l. Nemalý vliv na vývoj římského zástavního práva mělo rovněž právo praetorské.¹³

Vzájemné odlišnosti těchto dvou forem můžeme vidět především v množství možných zajištění pohledávek. Hypotekární zástavní právo v tomto směru bylo značně pružnější, jelikož jím bylo možno zastavit hned několik pohledávek narozdíl od ručního zástavního práva, jímž šla zastavit vždy právě jedna pohledávka. Jeho výhodou ovšem byla značná záruka, kterou měl věřitel ve své moci hned po vzniku zástavního práva.

Obsah zástavního práva byl sice u obou forem stejný, rozdíl byl ale v tom, jak byla oprávnění z tohoto obsahu vyplývající rozložena po dobu trvání zástavního práva. V době, kdy převažovala zajišťovací funkce zástavního práva, byl rozsah těchto oprávnění jiný u ručního zástavního práva a jiný u hypotéky, kde zástavní věřitel neměl věc ve své moci a zajišťovací funkce této formy zástavního práva záležela jen v tom, že zástavní právo vzniklo.¹⁴ Obecně ovšem obsah zástavního práva zahrnoval především dvě základní oprávnění.

Prvním oprávněním je právo bylo právo držet zastavenou věc. Výše již bylo popsáno, v čem toto právo spočívalo. Tomuto oprávnění poskytoval ochranu *salviánský interdikt*, *serviánská* a *kvasiserviánská žaloba* a mělo povahu věcného práva k věci cizí. Po splacení pohledávky měl věřitel povinnost zastavenou věc vrátit. Pokud k tomu nedošlo, mohla vrácení věci druhá strana domáhat prostřednictvím osobní žaloby (*actio pignoratitia directa*). Právo zadržovat věc ve své moci i po zaplacení pohledávky, která byla zástavou jištěna, měl zástavní věřitel, pokud měl vůči zástavci i jiné nezajištěné pohledávky. Toto právo se začalo objevovat až v klasickém období.

13 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). s. 25

14 KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. Římské právo. 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s. Učebnice (Panorama). s. 207

Zástavní věřitel neměl sice právo zástavu užívat, ale byl povinen těžit plody a odečíst jejich hodnotu od pohledávky.

Druhé oprávnění bylo spjato s realizační funkcí zástavního práva. Tím bylo právo uspokojení se z předmětu zástavy, pokud nebyla pohledávka řádně a včas splněna. Předpokladem k tomu tedy byla tzv. dospělost pohledávky. Způsob tohoto uspokojení v římském právu se zprvu řídil pouze dohodou stran. Zástavní právo bylo možné realizovat jednou z dvou cest. Pokud si věřitel zástavu ponechal, jednalo se o tzv. propadlo zástavu (*lex commissoria*). Propadlé zástavy se ale v pozdějším vývoji zakazovaly pro nebezpečí lichvy. Druhou cestou byla dohoda, že věřitel zástavu prodá. Takové to ujednání se označovalo jako *pactum de distrahendo*. Aby věřitel mohl prodat zástavu, musely být splněny určité podmínky. Před prodejem musel věřitel vyzvat dlužníka k plnění pohledávky a byla zde podmínka uplynutí předepsané lhůty. V justiniánském právu to byly 2 roky.

Samotný prodej bylo možno realizovat různými způsoby. Jedním z nich byl tzv. prodej z volné ruky. Tento způsob spočíval v prodeji zástavy bez vydražení. Věřitel musel při prodeji chránit zástavcovy zájmy a byl povinen mu vrátit přebytek, neboli *hyperochu*, pokud vznikla. Samotný zástavce zástavu koupit nemohl a nemohl tak učinit ani zástavní věřitel. Ovšem nenašel-li se kupec, mohl si zástavní věřitel požádat, aby mu císařským rozhodnutím zastavená věc přiručena.

O určitý zvláštní způsob realizace zástavního práva šlo v případě, pokud zástavou byl peněžitý obnos, tedy genericky určené množství věcí. Jedná se o iregulární zástavu a věřitel mohl uplatnit své uhrazovací oprávnění odečtením své pohledávky.

Dalším zvláštním typem byl případ, kdy předmětem zástavního práva byla pohledávka (*pignus nominis*). Zástavnímu věřiteli byl odevzdán dlužní úpis. Pokud nedošlo k řádnému splnění pohledávky dlužníkem, měl v tomto případě věřitel právo vymáhat plnění od dlužníka zastavené pohledávky.

K určitým obtížím či složitostem mohlo v realizaci zástavního práva docházet při souběhu zástavních práv, kdy si jednotlivá zástavní práva konkurovala. Ten nemohl nastat, jak je výše zmíněno, u ruční zástavy. Dovolovala to jen povaha hypotekárního zástavního práva, která umožnila zajistit několik pohledávek na jediné věci.¹⁵ Hlavním úkolem bylo proto vyřešit vzájemný poměr těchto práv.

¹⁵ KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. Římské právo. 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s. Učebnice (Panorama). s. 208

Bylo možné se setkat se dvěma typy: první nastával v případě, kdy si souběžná zástavní práva byla rovna. K tomu došlo v případě, že jedna věc byla zastavena několika osobám současně, solidárně (např. při dědické posloupnosti se rozdělila pohledávka na několik dílčích, které zůstaly zajištěny původním zástavním právem na jediné věci);¹⁶ pro realizaci bylo rozhodující, který z věřitelů dostal zastavenou věc do držby jako první.

Druhým typem byla situace, kdy si souběžná zástavní práva nebyla rovna. Nastávala zde ostrá konkurence o určování pořadí. O tom obvykle rozhodovala doba vzniku zástavního práva; rozhodovat ovšem mohly i jiné skutečnosti: např. privilegované pohledávky, které se zajišťovaly, přímo ze zákona zástavním právem zaujímaly lepší pořadí než neprivilegované. Samozřejmě zvýhodnění byli ti věřitelé, jejichž zástavní právo mělo lepší pořadí. Realizací jejich zástavního právo totiž docházelo k zániku zástavního práva s horším pořadím a ostatní zástavní věřitelé se tak mohli uspokojit jen na tom, co zbylo, čímž byla hyperocha.¹⁷

2.2 Zástavní právo v českých zemích ve středověku

Podle Aleše Rozehnal se první právo podobné zástavnímu právu v zemích české koruny objevuje ještě před vydáním statutu Konráda Oty roku 1186. Právo mělo povahu soudcovského zástavního práva. Tento institut byl použit ve sporu o konkrétní věc, která byla po dobu vedení sporu odevzdána soudcům do držby.

Po určité době se také díky potřebě společnosti objevuje zástava svémocná a tzv. zástava zákonná. Zástava svémocná poskytovala ochranu právu na odměnu za provedenou práci tehdejšími řemeslníkům, např. ve formě práva kováře zadržet koně pro pohledávky za podkování.

Klasické smluvní zástavní právo se ovšem zrodilo mnohem později. Zprvu mohla být předmětem zástavního práva jen věc movitá a díky směnnému obchodu byla poměrně i častá výhrada pozdější výměny za jinou věc. Tento právní institut se nazýval „základ“.¹⁸ Základ byl často také uplatňován jako smluvní pokuta v případě nedodržení závazků jedné ze strany. Viktorin Kornel ze Všehrd se zabýval, co všechno může být předmětem tohoto základu. Od Jiřečka se

16 tamtéž

17 KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. Římské právo. 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s. Učebnice (Panorama) s.208

18 ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997, s.31

dozvídáme, že jím byly nábytky (hospodářská zvířata) a svchky (věci, které lze bez poškození sejmut od země).¹⁹ Bylo zakázáno, aby zástavou byly předměty sloužící k bohoslužbě.

Uspokojení zástavního věřitele z výtěžku prodeje zástavy bylo v této době upozaděno. Realizace byla upravena právem a závisela čistě na ujednání stran.

Za vlády Jana Lucemburského se velmi často setkáváme se zastavováním úřadů a regálů. V nejstarších dobách to byl dokonce jediný způsob ustavování. Ustanovený úředník tak po určitý počet let odváděl za svůj úřad určitou částku panovníkovi a mohl tak vykonávat funkci.

Nemovité věci se stali předmětem zástavního práva ve středověku mnohem později s ohledem na pozdější vznik soukromého vlastnictví nemovitostí. Poprvé se o tomto dozvídáme ze zástavní listiny z roku 1215, kterou panovník Přemysl I. zastavil dvě vsi za hřivnu stříbra.

Zástavní smlouva fungovala jako smlouva trhová. Zástavní dlužník měl povinnost převést držbu nemovité věci na zástavního věřitele a zdržet se jakéhokoli zásahu do držby. Pokud zástavní dlužník v určené lhůtě nevyplatil nemovitost, nabyl zástavní věřitel k této nemovité věci vlastnické právo. Jednalo se o zástavu propadlou.

Rozmach zástavního práva k nemovitostem nastal ve 14. století. Příčinou tohoto rozmachu byl vznik zemských desek. Od této doby rozlišujeme zástavní právo s držbou, které se zapisovalo do trhových desek, a zástavní právo bez držby, neboli se správou a bez správy neboli zápis dluhem.

V případě zástavního práva se správou nabyl zástavní věřitel užívací právo k zastavené nemovité věci uzavřením smlouvy. Držba nemovitosti tak dávala zástavnímu věřiteli větší jistotu, že pohledávka bude řádně a včas splněna. V opačném případě zástava buď propadla věřiteli, nebo byla prodána, pokud to dovolovala dohoda stran. Při prodeji zástavy měl ovšem zástavní dlužník předkupní právo, mohl tedy zastavenou nemovitost vykoupit zpět. Zástava bez držby, nebo také zástava s uvázáním, vznikla později než zástava se správou, ale rychle se stala užívanější. Podstatou tohoto institutu byla možnost zástavního dlužníka ponechat si nemovitou věc. Za tuto výhodu byl ale povinen platit sjednaný úrok a samozřejmě mu bylo omezeno dispoziční právo se zastavenou

19 Zřízení zemská Království českého XVI. věku, vyd. zpořídili J. i H. Jireček. (Spolek českých právníků 'Všehrd'

nemovitostí. Pokud zastavená pohledávka nebyla řádně uhrazena, došlo k tzv. uvázání, které znamenalo propadnutí zastavené nemovitosti zástavnímu věřiteli.

Ve středověku bylo také využíváno zástavní právo, jehož předmět byl vázaný na určitý účel. Jedním z nich byla zástava dědická, nebo také nápadní zápis, kterým se obcházela odúmrt' krále. Tyto zápisy postupem času díky své oblíbenosti téměř úplně nahradily testamentsy.

Druhou speciální zástavou byla zástava věnná. Zástavu věnnou si manželé upravili již v předmanželské smlouvě nebo v případě městského práva byla uzavřena o zástavě ústní dohoda v den svatby před svatebčany, kteří byli v pozici svědků. Manželé měli ovšem ještě povinnost stvrdit toto ujednání před soudem do šesti týdnů od uzavření manželství. Se zástavou věnnou mohla disponovat manželka až po manželově smrti, přičemž dědicové měli možnost by jí věno vyplatit v penězích, nebo jí ponechat zastavené věci.

Jako malou zajímavost bych zde ráda uvedla fungování zástavního práva v řádu templářských rytířů. Řád templářských rytířů byl ve středověku jedním z nejmocnějších rytířských řádů vůbec. Za léta fungování se jim podařilo nahromadit obrovský majetek díky provozování bankovních sítí. Lidé si mohli své peníze uložit v řádovém domě templářů a následně vybrat ve Svaté zemi. To byla pro šlechtu obrovská výhoda, protože se nemuseli bát, že během své cesty budou přepadeni a okradeni. Řád se tak stal jakousi první bankou, která půjčovala peníze. Nikoli ale každému a bez zajištění. Dostáváme se k jádru věci. V roce 1240 obdržel Řád „pravý Kristův kříž“ jako zástavu od cařihradského císaře, jako zajištění peněžitého dluhu.²⁰ Na tomto příkladu jsem pouze chtěla ukázat, jak fungovalo zástavní právo nejen v českých zemích.

2.3 Úprava zástavního práva podle Všeobecného zákoníku občanského pro veškeré německé země dědičně rakouského mocnářství

Všeobecný občanský zákoník (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der osterreichischen Monarchie – ABGB) vešel v platnost 1. ledna 1812. Jeho koncepce vycházela jednak z přirozenoprávního myšlení, jednak z recepce mnohých římskoprávních konstrukcí. Z filozofického

²⁰ ŠEDIVÝ, Jaroslav. Tajemství a hříchy rytířů templářského řádu. Vyd. 1. Praha: Volvox Globator, 1999. ISBN 80-7207-217-X

hlediska stál na základech osvícenství a racionálního směru přirozenoprávních teorie. Základní koncepci tvořilo neomezené vlastnické právo nad věcí.²¹ Právní úpravy se také dočkal institut zástavního práva. Vymezil tak předmět zástavního práva. Jím mohla být každá věc, se kterou mohlo být obchodováno, tedy byla-li zcizitelná.

Podle předmětu zástavního práva rozlišoval zákoník zástavu v užším smyslu nebo také ruční, když byla zástavou věc movitá a zástavu pozemkovou nebo hypotékou, pokud se předmětem stala věc nemovitá. U zástavy ruční vznikalo zástavní právo k zástavě až odevzdání movité věci zástavnímu věřiteli.²² V případě, že se u něj movitá věc již nacházela, musel o tomto zástavce učinit prohlášení. Pokud byla zástavou věc nemovitá, vkládalo se zástavní právo do pozemkové knihy. K zástavnímu právu také patřily všechny části náležející k věci, přírůstky a plody věci, pokud nebyly odděleny.

ABGB také zakotvoval právo zástavního věřitele požadovat jinou přiměřenou zástavu od zástavce v situaci, kdy vinou zástavce klesne hodnota zastavené věci a nepostačuje tak k úhradě dluhu. V případě, že by dlužník včas nesplnil svůj dluh a výtěžek z prodeje zástavy by nepostačoval k pokrytí dlužné částky, byl dlužník povinen doplatit zbytek dlužné částky zástavnímu věřiteli. To poskytovalo věřiteli jistotu uspokojení po celou dobu trvání zástavního práva. V opačném případě, tedy pokud výtěžek z prodeje převyšoval dluh, byl přebytek vrácen zástavnímu dlužníku.

Výkon zástavního práva byl realizován nejčastěji prostřednictvím dražby. Nejdříve se zástavní věřitel musel domoci na soudu exekučního titulu a následně mohl žádat o provedení exekuce. V tomto případě šlo o pravidelný způsob výkonu zástavního práva. Oproti dřívějším dobám nebyl zástavní dlužník oprávněn účastnit se dražby. Zároveň byla také výslovně zakázána možnost propadlé zástavy, jakmile se pohledávka stane splatnou a nebude uspokojena. Jinou možností realizace zástavního práva, jejímž předmětem byla nemovitost, byla nucená správa. Pro zástavního věřitele spočívala tato možnost v tom, že byl postupně uspokojován pouze z výtěžků nemovitosti, přičemž zástavní dlužník

21 DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2013. s. 83

22 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). s. 34

zůstal vlastníkem nemovitosti, ale nemohl s touto nemovitostí disponovat a nemohl nakládat s výtěžky zastavené nemovitosti.²³

Za doby ABGB byl ovšem také upraven tzv. nepravidelný způsob výkonu zástavního práva. Jeho užití nevyžadovalo exekuční titul a byl vyřízen mimosoudně. Tento postup byl oproti soudnímu samozřejmě podstatně rychlejší a pružnější. Nepravidelný způsob výkonu mohl být realizován jen v případě, že zástavu představovaly peníze, které měl zástavní věřitel v držbě, případně akceptovaná směnka, kdy uspokojení bylo poskytováno z vybrané směnečné sumy.

2.4 Zástavní právo podle středního občanského zákoníku

Poválečné uspořádání s sebou přineslo značné změny politické, hospodářské i sociální, které se neobešly ani beze změn v právu, právo občanské nevyjímaje.

Hlavním předpisem se stal 25. října 1950 tzv. střední občanský zákoník, který byl přijat jako zákon č. 141/1950 Sb. a po více než sto letech nahradil Všeobecný zákoník občanský ale i Všeobecný zákoník obchodní.

Jeho přijetí sebou přineslo zásadní změny v klíčových oblastech občanského práva, především v právu vlastnickém a závazkovém. Hlavní změnou bylo nastolení konsenzuálního principu převodu nemovitostí. Byl silně ovlivněn vlivem sovětského práva, což se odrazilo zejména, pokud jde o pojetí a obsah vlastnického práva, nejvíce pak v jeho diferenciaci na vlastnictví státní, družstevní, společenských organizací, osobní a soukromé. Jak je zřejmé, občanský zákoník směřoval k potlačení či téměř úplnému zrušení vlastnictví soukromému.

Tento zákoník požadoval, aby zástava byla zastavena písemnou smlouvou, nešlo-li o případy, kdy jeho vznik byl podle zákona spojen se skutečnostmi jinými. Movité věci navíc museli být odevzdány zástavnímu věřiteli, nebo mohly být dány třetí osobě do úschovy pod tzv. společnou uzávěru. Zastavené nemovité věci se zapisovali do pozemkových knih stejně jako v předešlých dobách.

Písemná forma zástavního práva dávala věřiteli značnou záruku vymožení dlužné částky, pokud dlužník dobrovolně svůj dluh nesplnil. Zjednodušila se tím dokazovací fáze před soudem, na který byl věřitel v tomto případě odkázán.

23 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). s. 35

Realizace zástavního práva probíhala podobně jako v minulosti. Zástavnímu věřiteli musela být nejprve přiznána zajištěná pohledávka v nalézacím řízení. Tím byl tedy vydán exekuční titul a až na jeho základě mohl žádat u soudu uspokojení ze zástavy. To probíhalo prodejem věci v exekuční dražbě, byla-li zástavou věc movitá. Pokud se jednalo o věc nemovitou, musel soud po povolení soudní dražby nemovitosti nařídit odhad nemovitosti a provést exekuční dražbu. Zástavní věřitel byl poté uspokojen z výtěžku dražby.

Aleš Rozehnal ve své knize dále uvádí tři výjimky z realizace zástavního práva, které byly připuštěny středním občanským zákoníkem. Za první označuje případ, kdy je možný výkon zástavního práva bez vydání exekučního titulu. Předmětem takového vykonávaného zástavního práva musela být pouze věc movitá. Druhou výjimkou byl prodej movité věci mimo exekuci ve veřejné dražbě a třetí byla možnost přímého prodeje zastavené movité věci za cenu stanovenou úředním odhadem.²⁴ Více se ovšem o těchto možnostech výkonu nezaobírá.

2.5 Zástavní právo podle zákona č. 40/1964 Sb.

Počátkem šedesátých let vyvrcholila partikularizace soukromého práva. Svůj podíl na to mělo i přijetí nově Československé ústavy z roku 1960.²⁵ Vývoj občanského práva můžeme toto období charakterizovat několika znaky. Do popředí pomyslného hodnotového žebříčku se dostává zájem společnosti jako celku a odsunuje tak individuální zájem jedince a jeho autonomii. Státní plánovací komise dohlížela na centrálně plánovanou ekonomikou. Přijetím několika samostatně koncipovaných zákoníků ve formě kodexů týkajících se původně jednotné materie soukromého práva dochází k jeho značné dezintegraci a tím také k odklonu od střeoevropského soukromoprávního prostředí. V rámci procesu bylo přikročeno i k nové kodifikaci občanského zákoníku, a to zákonem č. 40/1964 Sb., který nabyl účinnosti 1. dubna 1964.

Řada norem v tomto zákoníku měla ideologickou a deklaratorní povahu. Odklon od dispozitivních ustanovení a důraz na kogentnost souvisel s primátem celospolečenského zájmu nad zájmem jednotlivce. Jak upozorňuje Rozehnal, zákon č. 40/1964 Sb. připouštěl pouze možnost vzniku zákonného zástavního práva. Nikoli tedy smluvního zástavního práva ani soudcovského. Úprava

²⁴ ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997. s. 43

²⁵ č. 100/1960 Sb., nazývaná též Ústava vítězného socialismu

zástavního práva byla v tomto zákoníku poměrně skromná, navíc jeho funkce byla v tehdejších ekonomicko-společenských podmínkách výrazně omezena a jeho funkci tak nahradil institut omezení převodu nemovitosti. Zajištění závazku spočíval v písemné smlouvě věřitele s dlužníkem, ve které se dlužník zavazuje nepřevést nemovitost bez věřitelova souhlasu do té doby, než bude věřitelova pohledávka uspokojena. Rozehnal ve své publikaci uvádí, že tímto omezením zajištěný závazek mohl být pouze peněžitou pohledávkou. Na nepeněžité pohledávky tedy nebylo a contrario možno toto zajištění využít.²⁶ To ovšem popírá kniha doktora Pelecha, který připouští možnost zajištění pohledávky peněžité i nepeněžité.²⁷

Pokud dlužník bez souhlasu věřitele i přesto převedl, bylo toto jednání považováno za absolutně neplatné. Institut omezení převodu nemovitosti mohl vyvolávat právní účinky i v oblasti dědické, kdy, pokud tak bylo ujednáno ve smlouvě, nemohlo dojít k přechodu konkrétní nemovitost v rámci dědického řízení.

Zajišťovací funkce omezení převodu nemovitosti tedy oproti zástavnímu právu převažovala nad funkcí uhrazovací.²⁸

Dohled nad smlouvy o omezení převodu nemovitosti mělo na starost státní notářství. Den registrace tohoto omezení bylo považováno jako rozhodný den pro určování pořadí omezení převodu nemovitosti. Věřitel, který svou pohledávku zajistil tímto omezením jako první, měl přednost před ostatními věřiteli, kteří svou pohledávku zajistili až později v případě výkonu rozhodnutí prodeje nemovitosti.

Stejně jako zástavní právo má institut omezení převodu nemovitosti akcesorickou povahu, což znamená, že byl existenčně vázán na zajištěnou pohledávku. Nemůže dále trvat bez pohledávky, kterou zajišťoval. Existovala zde desetiletá promlčecí lhůta, po jejíž uplynutí se tato pohledávka stala promlčenou. Institut omezení převodu nemovitostí se ale nepromlčoval vůbec.

Zánik omezení převodu nemovitosti byl podmíněn souhlasem věřitele k převodu nemovitosti na třetí osobu. Nešlo tedy o právo váznoucí na nemovitosti, které přecházelo na nabyvatele nemovitosti ani za situace, že nabyvatel dlužníkův dluh převzal, ale vztahovalo se pouze k osobě dlužníka, popř. jeho dědicům, bylo-li takto ujednáno ve smlouvě.

26 ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997, s. 44

27 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk) s. 39

28 ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997 s.44

I nyní můžeme sledovat na finančním trhu, že se některé banky snaží docílit zabránění zcizování zastavených nemovitostí na třetí osoby ve formě různých dodatků k zástavním smlouvám při poskytování hypotečních úvěrů. Otázkou je, na kolik je to podle platného práva žádoucí. Tímto se ale budu zabývat v další části této práce.

2.6 Právní úprava zástavního práva podle zákona č.101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu)

V šedesátých letech se výsledkem bipartice²⁹ stala absence právní úpravy pro právní poměry vznikající v zahraničním obchodu. Díky potřebě této úpravy se přistoupilo k vypracování zákoníku mezinárodního obchodu.³⁰

Zákoník č. 101/1963 Sb. upravoval primárně majetkové vztahy vznikající na poli mezinárodního obchodu. Upraveno v něm bylo i zástavní právo, které je s obchodem nepopíratelně spjato. Pan doktor Pelech³¹ uvádí, že uplatitelnost zástavního práva podle tohoto zákoníku byla mnohem širší než podle obč. zák.

Podle ustanovení §158 zajišťovalo zástavní právo peněžitou pohledávku spolu s příslušenstvím tím, že v případě jejího včasného nezaplacení byl zástavní věřitel oprávněn uspokojit se z věci zastavené zástavcem. Pokud zástavní právo zajišťovalo pohledávku nepeněžitou, platila domněnka, že do výše zjistitelného jejího ocenění v době vzniku zástavního práva byl zajištěn peněžitý nárok, který by věřiteli příslušel v případě porušení závazku dlužníka.

Zástavní právo vznikalo písemnou smlouvou, ve které byla přesně určena zástava a zajišťovaná pohledávka.

K výkonu zástavního práva docházelo prostřednictvím prodeje zástavy, o který musel zástavní věřitel požádat příslušný soud. Druhou možností realizace přicházela v úvahu tehdy, měl-li zástavní věřitel zastavenou věc u sebe a bylo-li písemně ujednáno, že může sám dát zástavu prodat ve veřejné dražbě. Pokud měla zástava úředně stanovenou cenu, mohl ji za tuto cenu prodat i jinak. O tomto

29 Občanský zákoník 40/1964 Sb a Hospodářský zákoník č. 109/1964 Sb.

30 Zákoník mezinárodního obchodu č. 101/1963 Sb., s účinností od 1. 4. 1964

31 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). s.39

zamýšleném prodeji byl ovšem zástavní věřitel povinen zástavce i dlužníka bez odkladu informovat.³²

2.7 Právní úprava zástavního práva podle zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku

Hospodářský zákoník zákon č. 109/1964 Sb., byl právní předpis upravující vzájemné majetkové vztahy mezi socialistickými organizacemi v podmínkách komunistické centrálně plánované ekonomiky. Jak je již zmíněno výše, soukromé právo bylo v tehdejší době roztrženo do několika norem. Zástavní právo bylo upraveno nejenom v občanském zákoníku, ale i v hospodářském zákoníku. Podle něj mohla aplikovat zástavní právo oprávněná organizace, která by zastavenou věcí byla uspokojena v případě, že závazek zajištěný zástavním právem nebude včas splněn.³³

Úprava v něm obsažená neodkazovala zcela na úpravu obsaženou ve středním zákoníku. Hlavní rozdíl pocítujeme především v přesunu od věcné povahy zástavního práva. Zástavní právo působilo tzv. inter partes a zavazovalo tedy pouze smluvní strany. Na to upozorňuje i judikatura. Např. rozsudek Nejvyššího soudu 21 Cdo 1457/2009, ve kterém stojí: hospodářský zákoník neupravoval zástavní právo, na rozdíl od právní úpravy účinné ode dne 1. 1. 1992, jako právo věcné, ale jako závazkový právní vztah, který působí zásadně jen mezi účastníky zástavní smlouvy.³⁴ Problém nastával při převodu zastavené věci, protože převzali někdo smluvně věc, na které vázlo zástavní právo, zástavní právo proti němu nepůsobilo (tj. nabyvatel věci se nestával zástavním dlužníkem); nabyvatel byl toliko vázán vedle původního dlužníka za pohledávku, pro kterou bylo zástavní právo zřízeno a o které při uzavření smlouvy věděl nebo vědět musel, a to do výše ceny nabytého majetku.³⁵ Z toho vyplývá, že nabyvatel zástavy a obligační dlužník byli solidárními dlužníky ve vztahu k zástavnímu věřiteli.

Co se týká realizace zástavního práva, byla zde možnost prodat zástavy v hospodářské arbitráži. Další způsob uspokojení přicházela v úvahu, pokud měl zástavní věřitel zastavenou věc. Zástavní věřitel mohl prodat zástavu za úředně

32 ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997. s. 47

33 ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997. s. 48

34 Rozsudek Nejvyššího soudu 21 Cdo 1457/2009

35 Rozsudek Nejvyššího soudu 21 Cdo 1457/2009

stanovenou cenu, podmínkou bylo, že o zamýšleném prodeji zástavního dlužníka obeznámí a tuto možnost prodeje mají strany ujednány ve smlouvě o zástavním právu.

2.8 Legislativní vývoj zástavního práva po roce 1989

Po událostech z listopadu 1989 se Československo vrátilo k principům pluralitní demokracie, tržního hospodářství, právního státu a k ochraně lidských a občanských práv. Spolu s tím bylo obnoveno dělení práva na veřejné a soukromé. Je zřejmé, že takovýmito politickým, ekonomickým i sociálním změnám neodpovídala dosavadní právní úprava a proto bylo nutné přistoupit k úpravě nové. Z časových důvodů nebylo možné vypracovat nový občanský zákoník. A proto překonání těchto nedostatků měla za úkol vyřešit tzv. velká novela. Touto novelou obnovil občanský zákoník princip nedotknutelnosti vlastnického práva, právě tak jako principy jednotného obsahu vlastnického práva, rovných práv a povinností všech vlastníků, včetně principu stejné právní ochrany poskytované vlastnickému právu každého subjektu. Občanským zákoníkem také prostupovala zásada legální licence, což znamenalo, že každý může činit vše, co není zákonem zakázáno.

To vše vedlo k obnově zástavního práva v českém právu v jeho klasické podobě. Dochází k tomu tedy novelou občanského zákoníku³⁶ č. 500/1991 Sb. s účinností od 1. 1. 1992. Konkrétně se pak tato novela týkala ustanovení § 151a až 151m. Tato novelizace byla silně ovlivněna úpravou zástavního práva v tzv. středním zákoníku.

Zástavní právo bylo ve výše uvedených paragrafech koncipováno jako právo věcné a ačkoli šlo o právo věcné, nebyla možná jeho přímá realizace v případě, kdy byla vlastníkem zástavy již od jeho vzniku nebo v důsledku přechodu věci zatížené zástavním právem osoba odlišná od dlužníka zajištěné pohledávky, což v práci vyvolávalo celou řadu problémů, neboť zpočátku nebylo vůbec jasné, jak bude možné žalovat a také následně rozhodovat.³⁷ K vyřešení těchto komplikací nakonec přispěla ustálená soudní praxe a judikatura. Žaloba byla tedy posléze uplatňována jako nárok zástavního věřitele na zaplacení zajištěné pohledávky s tím, že uspokojení této pohledávky se oprávněný zástavní věřitel mohl domáhat

36 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

37 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). s.43

jen z výtěžku prodeje zastavené věci. zároveň se jednalo podle zásady, kdy při nesplnění zástavním právem zajištěné pohledávky neodpovídá právo zástavního věřitele domáhat se uspokojení z předmětu zástavního práva s povinností zástavního dlužníka strpět prodej zástavy.

Touto problematikou se zabývala i judikatura, konkrétně usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 5 Co 1599/94³⁸, ze kterého je předkládána tato právní větu: "Nemůže být úspěšný návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti - zástavy, který směřuje proti povinnému (dlužníku z vymáhaného závazku zajištěného zástavním právem), jestliže vlastníkem zástavy (zástavcem) je osoba odlišná od povinného.

Jestliže je závazek zajištěn zástavním právem, v němž je zástavním dlužníkem osoba odlišná od dlužníka hlavního závazku, musí si věřitel pro realizaci zástavního práva výkonem rozhodnutí nejprve zajistit vykonatelné rozhodnutí proti tomu, kdo je zástavním dlužníkem. Ten pak bude povinným v řízení o soudní výkon rozhodnutí, ohledně něhož bude splněna podmínka pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, spočívající v tom, že o něm musí být prokázáno, že je vlastníkem nemovitosti, jejíž prodej se navrhuje."

Toto ukazuje, že úspěšná realizace zástavního práva mohla být poměrně velkým problémem, protože vlastník zastavené nemovité věci, pokud byl odlišný od osoby dlužníka, neměl prakticky žádnou povinnost k uhrazení dluhu. Z ustanovení zákona pouze vyplývala jeho povinnost strpět prodej zastavené nemovitosti v soudní dražbě a uhrazení věřitelovy pohledávky z jejího prodeje.

Další novela občanského zákoníku č. 367/2000 Sb.³⁹ přinesla výčet věcí a práv, které mohou být předmětem zástavního práva a odstranila tak pochybnosti, které se do této doby objevovaly. Zároveň se do zástavního práva zavádí řízení o soudním prodeji zástavy.

A následná novela občanského zákoníku č. 317/2001 Sb.⁴⁰ zavedla tzv. Rejstřík zástav. Rejstřík zástav je provozován a spravován Notářskou komorou. Na jaké bázi bude fungovat, bylo vysvětleno v důvodové zprávě k zákonu č. 317/2000 Sb.: „Rejstřík zástav je veřejný seznam věcí, na kterých vážne zástavní právo na základě jiných skutečností než podle § 157. Z hlediska požadavku na rychlost a pružnost pro vznik zástavních práv k předmětným věcem a pro

38 Publikovaným pod číslem Rc 13 v 1. sešitu č. 1/1996 Sbirky soudních rozhodnutí a stanovisek nejvyššího soudu

39 s účinností od 1. ledna 2001

40 s účinností od 1. ledna 2002

informace o nich, nehledě na další vývoj, se jeví nezbytné, aby byl systém založen na elektronickém přenosu dat. Vedení rejstříku se svěřuje Notářské komoře České republiky, podobně jako Centrální evidenci závětí, neboť tato komora je připravena na své náklady splnit tento požadavek. Vlastní zápisy, výmazy, opisy a výpisy budou provádět notáři. Forma notářského zápisu, nutná pro tento systém rejstříku zástav, navíc zajišťuje, že zástavní smlouva bude odpovídat zákonným požadavkům a nebude moci být antidatována. Současně forma notářského zápisu tím, že notář tento zápis provede sám, ve svém důsledku znamená, že notář ponese odpovědnost za správnost zápisu, za jeho obsah apod. Notář také bude schopen u movité věci vyhodnotit průkaz vlastnictví zastavované věci. Další nezanedbatelnou výhodou je skutečnost, že notář může klientům při sepisování přímo nabídnout dohodu o vykonatelnosti zajišťované pohledávky podle § 274 o.s.ř., kdy zástavní věřitel nebude muset čekat až na soudní výkon. Tento postup by mohl vést k celkovému zrychlení celého procesu.“⁴¹

Další změnou je možnost zřídit zástavní právo k podniku nebo jiné věci hromadné

41 Důvodová zpráva k zákonu č.317/2001 Sb.

3 Zajišťovací funkce

3.1 Obecně k funkcím zástavního práva

Zákonodárce vyjádřil institut zástavního práva v občanském zákoníku jeho podstatou: 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.⁴² Zákonodárce do tohoto paragrafu včlenil dvě základní funkce zástavního práva, které pramení z jeho akcesorické povahy. Akcesorickou povahu můžeme obecně definovat tak, že je vedlejší právo závislé na právu hlavním a co se konkrétně zástavního práva týče, princip akcesority znamená, že vznik a trvání zástavního práva jsou nerozlučně spjaty se zajištěnou pohledávkou⁴³. V určitých případech ale dochází k prolomení akcesority, a tom přímo ze zákona.⁴⁴ Zákon dovoluje zajistit zástavním právem pohledávku, která vznikne až v budoucnu; budoucí zástavní právo. Tím se dostáváme do situace, kdy zajištění nevzniká ve stejné době jako pohledávka a je tím se zdá být akcesorická povaha prolomena. Podle Pelecha je ale pouze akcesorní funkce odsunuta do pozadí, a jakmile vznikne zástavním právem zajištěná pohledávka nebo bude naplněna podmínka, vystoupí opět do popředí a uplatní se v celém rozsahu.⁴⁵ Další způsob narušení principu akcesority je možné spatřovat v tzv. uvolněné zástavě. V tomto případě na zástavě zástavní právo vázne, ačkoli zajištěná pohledávka již byla splacena. Více se bude o tomto institutu práce zabývat v dalších kapitolách.

Zároveň se zde projevuje zásada subsidiarity, která je definována tak, že nelze přistoupit k realizaci zástavního práva dříve, než se stane pohledávka splatnou. Jde tedy o podpůrný způsob uspokojení věřitele.

Ony dvě funkce zástavního práva, které jsou výše zmiňované, jsou funkce zajišťovací a uhrazovací neboli realizační. Každou funkci zvlášť se bude tato práce detailně zabírat v dalších kapitolách. Jedna funkce bez druhé by nedávaly plný smysl a především nesplňovaly účel zástavního práva. Jen spolu tvoří kompletní obraz zástavního práva a vyjadřují tak jeho účel. Obecně lze říci, že

42 Občanský zákoník č.89/2012 Sb., § 1309, odst. 1

43 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). s. 47

44 Občanský zákoník č.89/2012 Sb., § 1341

45 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). s. 64

zajišťovací funkce zástavního práva vstupuje do popředí ve fázi, kdy ještě pohledávka není splatná.

3.2 Zajišťovací funkce

Zástavní právo jako jeden ze zajišťovacích instrumentů českého právního řádu má primárně funkci zajistit pohledávku pro zástavního věřitele pro případ, že zástavní dlužník nedostojí svému závazku řádně a včas. Takto zjednodušeně by se dala definovat zajišťovací funkce zástavního práva ze strany věřitele. Ten si tímto institutem zajistil svou pohledávku tak, že i v případě, že dlužník nedostojí svému závazku a neuhradí svůj dluh, bude tento dluh uhrazen z výtěžku prodeje zástavy. S trochou nadsázky můžeme tvrdit, že si tímto zajistil „klidné spaní“ co se jeho pohledávky týká.

Na zajišťovací funkci se ale musíme podívat i z pohledu druhé strany a to dlužníka. Zástavní právo má za úkol motivovat dlužníka, aby řádně a včas splnil svůj závazek pod hrozbou uspokojení věřitele z výtěžku zpeněžení předmětu zástavy a zároveň ho tak ke splnění svého dluhu nutí. Dlužník při sjednávání zajištění závazku zástavním právem si je zcela nepochybně vědom následků, které nastanou v případě nedodržení jeho povinností spjatých se zajištěným závazkem, primárně tedy s řádným a včasným splněním svého dluhu. To vyplývá nejen z povinnosti vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí v případě zastavené nemovité věci, ale i dání movité věci do držení zástavního věřitele, či třetí osobě, nebo případně provedením zápisu do Rejstříků zástav. Pokud budeme považovat za dlužníka osobu minimálně průměrně vyspělou, na průměrném inteligenčním stupni, nemusíme se obávat, že ona osoba neví, jaké komplikace a nepříjemnosti by ji mohly potkat v případě neuhrazení dluhu a následnou realizací zástavního práva. A o to více, pokud by předmětem zástavního práva byla nemovitost, ve které má dlužník i celá jeho rodina domov. Stálá hrozba během trvání zástavního práva se váže k nedodržení svých závazků a znamená ztrátu zastavené věci. Proto je to tak motivující pro dlužníka, aby řádně splnil svůj závazek a věřitel nebyl nucen uplatňovat své právo na uspokojení z výtěžku prodeje zástavy. Zástavní právo má v tomto případě především psychologický dopad na vědomí dlužníka.

Zajišťovací funkce je subjektivní složkou zástavního práva a může mít oslabený vliv na dlužníka v případě, kdy obligační dlužník je odlišná osoba od dlužníka zástavního. Z pozice takového zástavního dlužníka se subjektivní aspekt zajišťovací funkce zdánlivě míjí účinkem, neboť pro tento zástavní dlužník není povinen dluh plnit, a proto ani nemůže být k plnění motivován pohružkou výkonu zástavního práva.⁴⁶ Pro zástavního dlužníka tato situace nemusí totiž znamenat bezprostřední majetkové postižení, neboť věřitel dosáhne uspokojení ze zástavy v majetku třetí osoby. Právě na tyto důsledky může obligační dlužník hřešit, neboť v českém právu chyběla zákonná regulace regresu (postihu) zástavního dlužníka vůči obligačnímu dlužníkovi po realizaci jeho zástavy, který by byl obdobou regresu ručitele.⁴⁷ Tento problém řeší judikatura Nejvyššího soudu⁴⁸, která přiznává zástavnímu dlužníkovi, který byl povinen strpět realizaci zástavního práva, právo domáhat se na obligačním dlužníkovi vydání bezdůvodného obohacení. Zároveň oproti předešlé právní úpravě následky úhrady zajištěné pohledávky z výtěžku dosaženého zpeněžením zástavy, přesněji tedy absenci takového ustanovení, zakotvuje přímo zákon.⁴⁹ Zástavní věřitel vstupuje do práv obligačního věřitele a má právo, aby mu původní obligační dlužník vyrovnal, co za něho plnil. Přešla na něj tedy pohledávky obligačního věřitele, včetně příslušenství, zajištění a dalších práv s pohledávkou spojených.⁵⁰ Jak je ovšem zřejmé, tato situace nebude moci nastat, pokud obligační dlužník a zástavní dlužník bude jednou a tou samou osobou.

Co se týká zástavy, je důležité, aby byl zástavní věřitel obezřetný při jejím přijímání. Pokud dlužník nabídne k zástavě zástavnímu věřiteli věc, která zjevně postačuje svou hodnotou k uhrazení ani poloviny zajišťovaného dluhu, není efektivní takovouto věc jako zástavu přijmout. Pro zachování právní jistoty musí být stanovena nejvyšší možná hodnota pohledávky, jež by vždy měla být vyjádřena pevnou peněžní částkou.⁵¹

46 VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury. Praha: Linde Praha, 2012, 270 s. ISBN 978-80-7201-894-9 s. 15

47 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 887

48 Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR Cdo 1415/2012; Rozsudek Nejvyššího soudu ČR 33 Cdo 2863/2010

49 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 1368, odst. 2

50 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s.888

51 ŠVESTKA, Jiří a Jan DVORÁK. Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009.

Zajišťovací funkci zástavního práva nám také představuje dispoziční omezení zástavního dlužníka se zastavenou věcí. O omezení nakládání se zastavenou věcí nemovitou se dozvíme z katastru nemovitostí díky zápisu zástavní právo. U věci movité toto omezení spočívá v držbě zástavy v rukou zástavního věřitele, případně třetí osoby.

Zajišťovací funkce zpravidla zaniká splatností zajištěné pohledávky. K zániku dochází zároveň se zánikem zajištěné pohledávky či dohodou mezi stranami zástavní smlouvy.

Zajišťovací funkce zástavního práva vchází do popředí především v situacích, kdy na poli platného práva scházejí takové procesní prostředky, které by byli schopny zajistit úspěšnou realizaci zástavního práva. Jak práce uvádí již v části historické, není to jen teoretickou konstrukcí.

3.3 Vznik zástavního práva

Otázka vzniku je důležitá a někdy i problematická tak, jako snad u každého právního institutu platného práva.

Jak jsem již výše předestřela, zástavní právo je právem akcesorickým. S tímto je spojen vztah mezi zajišťovanou pohledávkou a samotným zástavním právem. Věnuje se tomu i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 21 Cdo 2372/2010. „Zástavní právo platně vznikne na základě platné zástavní smlouvy, jen jestliže platně vznikla také pohledávka, k jejímuž zajištění má sloužit. Jestliže pohledávka, pro kterou byl zástavní právo zřízeno, ve skutečnosti platně nevznikla (například proto, že nedošlo k uzavření smlouvy, podle které měla pohledávka vzniknout, že je taková smlouva neplatná, apod.), není tu zástavní právo, i kdyby samotná zástavní smlouva byla bezvadná. Není-li tu tedy pohledávka, která má být zajištěna zástavním právem, není to důvodem neplatnosti zástavní smlouvy; tato okolnost má za následek, že podle zástavní smlouvy – ačkoliv jde o platný právní úkon, a i když, jde-li o nemovitost (bytovou jednotku), bylo podle ní vloženo zástavní právo do katastru nemovitostí – zástavní právo nevznikne.“^{52 53} Tento judikát, ačkoli vznikl za trvání minulého občanského zákoníku, je i nadále aplikovatelný i v současné době.

52 VRAJÍK, Michal. Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2014. Právo (Anag). s. 371 -373

Samotné zástavní právo ovšem nevzniká automaticky se vznikem dluhu. Je nutné rozlišit dva způsoby vzniku zástavního práva. První bude vznik na základě zástavní smlouvy a druhý vznik zástavního práva ze zákona.

U prvního způsobu vzniku nám občanský zákoník říká, že se zástavní právo zřizuje zástavní smlouvou. Písemná forma smlouvy není obecně vyžadována, protože v určitých případech postačí forma ústní, v jiných se ale naopak vyžaduje forma veřejné listiny. Typ smlouvy závisí na charakteru zástavy, což vyplývá z ustanovení § 1314 občanského zákoníku. Za veřejnou listinu zákon považuje především notářský zápis pro zápis do veřejného seznamu nebo rejstříku. Náležitosti takového zápisu jsou upraveny v § 70 a násl. notářského řádu. S tímto úzce souvisí i další judikát,⁵⁴ který řeší právní účinky zástavní smlouvy k nemovitostem. Podle tohoto názoru obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převod vlastnictví k nemovitosti představují předpoklad, aby nastaly (mohly nastat) její účinky věcné (věcněprávní). Zástavní právo vyplývající ze smluv o zřízení zástavního práva mohlo vzniknout pouze tehdy, byla-li zástavní smlouva uzavřena dříve, než bylo zástavní právo podle ní vloženo do katastru nemovitostí. Zjednodušeně řečeno: zástavní právo může být do veřejného seznamu vloženo až po platném uzavření zástavní smlouvy. Aby se mohl věřitel, těšit' ze zajištění své pohledávky, musí platně uzavřít zástavní smlouvy a v případě, že zástavou je věc, jejíž zastavení podléhá zápisu do veřejného rejstříku, tak právě i provést takovýto zápis.

U tohoto prvního způsobu vzniku stanovuje občanský zákoník obsahové náležitosti smlouvy. Jde za prvé o vymezení předmětu zástavního práva, tedy zástavy a dále o označení, pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno. Hlavním záměrem tohoto požadavku je odstranění pochybností o určitosti projevu vůle. Zástavní smlouva se jinak řídí obecnými pravidly o uzavírání smluv. Z toho vyplývá, že smlouvu můžeme považovat za uzavřenou okamžikem účinnosti přijetí nabídky, pokud si ale strany nestanoví něco jiného.

Druhým způsobem je vznik zástavního práva ze zákona. Pokud je takto zástavní právo zřízeno, není již k jeho vzniku třeba konkrétní právní skutečnosti. Tento způsob vzniku upravuje § 2344, § 2481, § 2571 občanského zákoníku v ustanovení o pachtu, zasilatelství a přepravě zboží. V potaz, díky § 3073 obč.

53 srov. též právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2002, sp. zn. 21 Cdo 957/2001, uveřejněn pod č. 76 v časopise Soudní judikatura, roč. 2002

54 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. ledna 2013, sp. zna. 29 Cdo 1830/2012

zák., musíme ale brát i vznik zástavního práva ze zákona podle předchozích předpisů, především minulého občanského zákoníku.⁵⁵

3.3.1 Podstatné náležitosti zástavní smlouvy

Smlouva o zástavním právu sebou nese požadavek přesného vymezení zástavy. Je to nezbytné pro určení rozsahu zajištění, a tedy také zajišťovací funkce. Obecně se zákon k tomuto vyjadřuje spíše obecně, když stanoví, že zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat.⁵⁶ Při označování zástavy je třeba respektovat odlišnosti v předmětu zástavy a to buď jako věci individualizované, nebo jako věci hromadné. Pokud bude zástavou věc nemovitá evidovaná v katastru, musí i v zástavní smlouvě být tato nemovitost označená údaji podle katastrálního zákona.⁵⁷

Druhým požadavkem je konkretizace zajištěné pohledávky, což také potvrdil Nejvyšší soud. Pohledávka, kterou zástava zajišťuje (zajišťovaná pohledávka), musí být v zástavní smlouvě označená jako jedna z tzv. podstatných náležitostí tak, aby nebyla zaměnitelná s jinou pohledávkou zástavního věřitele za stejným dlužníkem a aby tak účastníkům zástavní smlouvy bylo zřejmé a nepochybné, jaká pohledávka se zástavním právem zajišťuje.⁵⁸

3.3.2 Zakázaná ujednání

V zástavní smlouvě by se naopak neměly objevit některá ze zakázaných ujednání. Jejich význam přiblížila důvodová zpráva: standardní právní úpravy zakazují určitá vedlejší ujednání v zástavní smlouvě, která očividně poškozují některou ze stran. Tím se stranám poskytuje nutná míra ochrany.⁵⁹ Občanský zákoník tyto zakázaná ujednání včlenil do § 1315. Lze je rozdělit do dvou skupin. Ty, které jsou zakázané absolutně, a ty, které jsou zakázané ujednat před splatností zajištěné pohledávky. Ty z druhé skupiny reflektují především slabší pozici zástavního dlužníka před dospělostí pohledávky. Tato pozice se ovšem po

55 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 905

56 Občanský zákoník, č. 89/2012 Sb., § 1310, odst. 1

57 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 914

58 Usnesení NS 21 Cdo 3447/2011

59 Důvodová zpráva k obč.zák. 89/2012 Sb., k § 1315

splatnosti pohledávky mění a není tak důvod bránit stranám v odlišné úpravě svých vzájemných práv a povinností.

Následkem porušení zakázaných ujednání je jejich neplatnost, konkrétně neplatnost relativní.

Po celou dobu trvání zástavního práva je zakázáno ujednat si možnost vyplatit zástavu dlužníkem nebo zástavcem. Zvolená formulace je však vadná v označení subjekt, protože nerespektuje postavení účastník zástavněprávního vztahu.⁶⁰

Další zákazy trvají jen po dobu do splatnosti pohledávky. Jsou to tyto zakázaná ujednání:

- a) ujednání, které by zakazovalo věřiteli možnosti domáhat se uspokojení ze zástavy. To popírá celou zajišťovací funkci zástavního práva.
- b) ujednání o možnostech výkonu zástavního práva. Toto ustanovení poskytuje ochranu zástavního dlužníka před sjednáváním tzv. propadlých zástav ve fázi, než nastoupí uhrazovací funkce zástavního práva. Více se institutu propadlé zástavy bude práce věnovat dále.
- c) ujednání, podle kterého si věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky. Bez tohoto ustanovení by mohlo docházet k zvýhodňování věřitele na úkor zástavního vlastníka.

Z důvodové zprávy vyplývá, že zákonodárce dále přemýšlel, zda nemá být zakázáno i ujednání, že zástavní dlužník vlastnické právo nepřevéde. Judikatura do účinnosti současného občanského zákoníku k tomuto i vybízela.⁶¹ Takovéto ujednání by nepopíratelně zvyšoval pro věřitele kvalitu zajištění, zvláště v případech, kdy hodnota zástavy podstatně závisí na úrovni její správy, a zástavci by to dalo prostor k ujednání výhodnějších podmínek pro úvěr. Nicméně zákonodárci došli k tomu názoru, zákaz takového ujednání nedává rozumný smysl. Rozhodující je, jakou vlastníkem projeví vůli (může-li se vlastníkem derelikejí vzdát svého vlastnického práva vůbec, může se ve svém vlastnickém právu i omezit, jak se také v praktickém životě běžně děje.⁶²

60 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR) s. 917

61 NS 21 Cdo 296/2003 ze dne 16.7.2003; NS 33 Cdo 3694/2008 ze dne 19.8.2010

62 Důvodová zpráva k občanskému zákoníku č.89/2012 Sb., k § 1315

3.4 Zástava a budoucí zástavní právo

Předmětem zástavního práva může být podle zákona každá věc, s níž lze obchodovat. Pojem věc je definován jako všechno, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí. Z toho vyplývá, že zástavou mohou být věci hmotné i nehmotné.

Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo až v budoucnu, tzv. budoucí zástavní právo. Zástavnímu věřiteli vznikne zástavní práva až k okamžiku nabytí vlastnického práva zástavního dlužníka. Je ovšem možné, zapsat budoucí zástavní právo do veřejného seznamu či rejstříku zástav. Doporučuje se tak provést u zástav, které nebudou předány v okamžiku vzniku zástavního práva zástavnímu věřiteli.

Důvodová zpráva občanského zákoníku nám přibližuje, že věci, ke kterým zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu, není jen existující věc, kterou má ve vlastnictví někdo jiný, ale i taková, která dosud neexistuje, ale má být teprve v budoucnu vytvořena: např. obraz, který má být namalován, dům, který má být postaven. Přičemž poslední zmiňovaný příklad je hojně využíván v bankovním sektoru při poskytování hypotečních úvěrů.

V bankovním sektoru se budoucí zástavní právo využívá nejenom při financování stavby nemovitosti, ale i při koupi. Konkrétně k tomu dochází uzavřením smlouvy o zřízení budoucího zástavního práva k nemovitosti, která má být předmětem koupě, mezi bankou poskytující úvěr a kupujícím. Smlouva musí obsahovat i souhlas vlastníka nemovitosti, v tomto případě prodávajícího, a je uzavírána ještě před podpisem kupní smlouvy. Budoucí zástavní právo je dále zapsáno vkladem do katastru nemovitostí.

Pro vlastníka nemovitosti nepředstavuje bezprostředně budoucí zástavní právo riziko, protože je účinné až v okamžiku, kdy přejde vlastnické právo na kupujícího, ale i přesto jeho nemovitost zatíží a jistou obtíž by se mohlo stát v okamžiku, kdy by z prodeje nemovitosti sešlo. Takový případ výslovně zákon neupravuje, proto se doporučuje, aby bylo uzavřeno zřízení budoucího zástavního práva na dobu určitou. Po této době, pokud nepřejde nemovitost do vlastnictví kupujícího, budoucí zástavní právo zanikne.

Pro věřitele znamená budoucí zástavní právo mnohem bezpečnější postavení než za minulé právní úpravy. Především proto, že poskytuje zajištění od počátku procesu. Zároveň je pro zástavního věřitele podstatné pořadí zástavního práva při jeho realizaci. U budoucího zástavního práva je rozhodující okamžik

uzavření zástavní smlouvy, resp. okamžik podání návrhu na zápis budoucího zástavního práva do veřejného seznamu. Proto tak zástavní věřitel může získat výhodnější pozici při výkonu zástavního práva.

I přesto, že se zdá na první pohled tato možnost zřídít zástavní právo k věci nabyté teprve v budoucnu jako posílení zajišťovací funkce, naráží z povahy věci na princip transparentnosti věcných práv, zejména složku označovanou zpravidla jako princip specifity a proto je jednoznačné kladné hodnocení diskutabilní. Na druhou stranu je nutné si uvědomit přínos budoucího zástavního práva v rámci výkonu zástavního práva a to při posouzení pořadí zástavních práv.⁶³

Zákon dále stanovuje, že předmětem zástavního práva je též jeho příslušenství, přírůstky a neoddělené plody a užitky, není v zástavní smlouvě ujednáno jinak.

Jak je vidět, pro výběr vhodné zástavy máme poměrně velké možnosti. Konkrétní rozdíly v povaze zástavy se projeví zejména při vzniku zástavního práva a při způsobu jeho realizace.⁶⁴

Do oblasti budoucího zástavního práva nám také zasahuje v ustanovení § 346d, odst. 1 i zákoník práce⁶⁵, který nedovoluje zřídít zástavní právo k věci, k níž zaměstnanci vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu.

4 Uhrazovací funkce

Uhrazovací funkce je spolu se zajišťovací, jakožto primární funkcí, nedílnou součástí zástavního práva.

Uhrazovací funkcí rozumíme možnost zástavního věřitele zpeněžit předmět zástavy a uspokojit se z výtěžku prodeje. Jedná se o náhradní plnění, protože původní povinnost dlužníka splnit zástavním právem zajištěnou nebyla splněna. Zástavnímu věřiteli je tak poskytnuta nová možnost uspokojení zajištěné pohledávky.

Bez uhrazovací funkce by uzavírání smlouvy o zástavním právu ztrácelo smysl, protože zástavní věřitel by ztratil jakoukoli možnost uspokojit svou pohledávku z prodeje zástavy v případě nesplnění zajištěného dluhu.

63 SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře s.1101

64 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s 896.

65 Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

Uhrazovací funkce vstupuje do popředí po splatnosti pohledávky, tedy v době, kdy je možno, aby se zástavní věřitel uspokojil ze zástavy.

Protože realizace zástavního práva probíhá formou zpeněžení, k jejímu úspěšnému naplnění je nutné, aby předmět zástavy měl takovou hodnotu, kterou lze vyjádřit v penězích.

Další předpoklad úspěšné realizace zástavního práva je, že zástava je volně převoditelná a obchodovatelná se zřetelem ke způsobu uspokojení. Nepůjde například zastavit svou ledvinu, neboť právní řád stanoví, že „obchodování s tkáněmi a orgány odebranými za účelem transplantace je zakázáno“⁶⁶ Jedná se o věci tzv. *res extra commercium*, se kterými nelze obchodovat. Více se zástavě věnovala práce výše. Právo zástavního věřitele uspokojit z výtěžku prodeje zástavy svou pohledávky je právem relativním. Působí pouze ve vztahu mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem.⁶⁷ Oproti tomu zástavní právo, jak je již zmíněno v úvodu, je právem absolutním, protože každému je dána povinnost nerušit výkon práva.

Zajímavý judikát nám zformuloval Nejvyšší soud z oblasti realizace zástavního práva po zániku osobního dlužníka – právnické osoby.⁶⁸ Nejvyšší soud rozhodl, že zástavní právo nezaniká, jestliže dluh odpovídající zajištěné pohledávce nemůže být uspokojen právnickou osobou jako dlužníkem proto, že zanikla bez právního nástupce.⁶⁹ Smysl zajištění pohledávky spočívá v tom, že věřitel, který nemůže být uspokojen dlužníkem z důvodů spočívajících v osobě dlužníka (včetně toho, že dlužník, který je právnickou osobou, zanikl bez právního nástupce), má nárok na uspokojení ze zajištění poskytnutého třetími osobami. Z toho můžeme vyvodit, že zánik právnické osoby, jako osoby zástavního dlužníka neznamena zánik zástavního práva, jelikož nedochází k zániku zajištěné pohledávky, který by byl jednou z možností zániku zástavního práva. Jak jsem již uvedla výše, zástavní právo má akcesorickou povahu. Hlavní je si ale uvědomit, že ne ve vztahu k osobě dlužníka, nýbrž ve vztahu k zajišťované pohledávce.

66 Mgr. Jana Rejtarová, Nový občanský zákoník s komentářem, Verlag Dashofer, nakladatelství, spol. s. r. o.

67 Bednář, V. a kol. Komentář k Zákonu Občanský zákoník (40/1964 Sb.). KWK – Občanský zákoník. ASPI. 2009

68 Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. ledna 2012, sp. zn. 20 Cdo 670/2010

69 Viz rozsudek Nejvyššího soudu uveřejněný pod č. 16/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

Zpeněžením zástavy a uspokojením tak zajišťovaného dluhu zaniká zástavní právo a vede k naplnění účelu uhrazovací funkce.

4.1 Výkon zástavního práva

K výkonu zástavního práva dochází až splatností zajištěné pohledávky. Na řadu se po zajišťovací funkci dostává funkce uhrazovací, díky níž zástavní věřitel může dosáhnout náhradního uspokojení zajištěné pohledávky.

Právo zástavního věřitele uspokojit svou pohledávku z výtěžku prodeje zástavy nevyklučuje, aby se zástavní věřitel domáhal uspokojení své pohledávky v obligačněprávním vztahu; může tak žalovat obligačního dlužníka a vést proti němu exekuci; zástavní věřitel má na výběr, zda se bude domáhat plnění po obligačním dlužníkovi nebo se uspokojí ze zástavy.⁷⁰ Tuto volbu ovlivní především hodnota předmětu zástavy, zejm. v případech, kdy nebude postačovat k uspokojení pohledávky. I na tento případ je myšleno a proto právo věřitele domáhat se „klasického“ uspokojení pohledávky vůči osobnímu dlužníkovi je možná.

Další variantou je situace, kdy by došlo pouze k částečnému uspokojení pohledávky z výtěžku prodeje zástavy. Dojde tak k zániku zástavního práva. Věřitel ovšem neztrácí možnost domáhat se splnění své pohledávky v nalézacím řízení.

Díky současnému občanskému zákoníku mají strany uzavírající zástavní právo větší volnost v ujednání způsobu výkonu zástavního práva. Právo není tak zkotnatělé a je poměrně pružné a flexibilní. Tím se zvýšila jeho popularita a hodnota zajišťovací a uhrazovací funkce značně vzrostla. Jedno z mála omezení představují zakázaná ujednání.⁷¹

Narozdíl od dob minulých mají v současné době smluvní strany takzvaně volnou ruku při výběru způsobu výkonu zástavního práva. Účastníci si vybírají z celé škály možností a uvažovat lze prakticky o libovolném způsobu, který si dohodnou. Již v minulosti byl dobře známý prodej zástavy ve veřejné dražbě nebo prodej podle jiného zákona⁷². Strany se ale nově mohou dohodnout na prodeji z tzv. volné ruky, veřejné soutěži o nejlepší nabídku, dobrovolné dražbě či např. nucené správě.

70 Komentář k § 1359 k odst. 1, důvodová zpráva

71 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 1315

72 Podle § 354 a násl. zákona o zvláštních řízeních soudních, č. 292/2013 Sb.

Pokud si strany sami neujednají způsob zpeněžení zástavy, bude se preferovat, jak plyne z důvodové zprávy, její prodej ve veřejné dražbě.

Zákon zástavnímu věřiteli ukládá povinnost před započítáním výkonu zástavního práva oznámit tuto skutečnost zástavnímu dlužníku. Zástavní dlužník musí být informován o způsobu uspokojení pohledávky ze zástavy v písemné formě. Podléhá-li zástavní právo zápisu do veřejného seznamu či rejstříku zástav, zajistí zástavní věřitel zápis započtení výkonu zástavního práva také v tomto rejstříku.

Pokud si strany neujednají kratší lhůtu, smí zástavní věřitel zástavu zpeněžit až po uplynutí třiceti dnů po oznámení započtení výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi.

Po oznámení započtení s výkonem zástavního práva není zástavní dlužník oprávněn zcizovat zástavu bez souhlasu zástavního věřitele. Je zároveň povinen poskytnout věřiteli potřebnou součinnost při výkonu zástavního práva, zejm. vydat zástavnímu věřiteli zástavu, veškeré dokumenty potřebné k převodu zástavy a jejímu následnému užívání.

V případě výkonu zástavního práva podléhající dohodě stran je důležité objektivně určit hodnotu zástavy, aby šance na uspokojení věřitele byla co nejvyšší. V praxi se k tomuto využívají služby znalce.

Výtěžek vzniklý zpeněžením zástavy je určen k naplnění uhrazovací funkce zástavního práva, tedy k úhradě pohledávky zástavního věřitele. Proto má zástavní věřitel, jehož zajištěná pohledávka byla peněžitá na úhradu jistiny pohledávky, příslušenství pohledávky⁷³ a nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva.⁷⁴

Byl-li zajištěn nepeněžitý dluh, má se za to, že věřiteli náleží peněžitě plnění do výše obvyklé ceny pohledávky v době vzniku zástavního práva. Jedná se o vyvratitelnou domněnku, z čehož vyplývá, že může být prokázáno něco jiného. Typicky se to bude dít formou dohody zástavního věřitele a dlužníkem.

Zákon přiznává zástavnímu věřiteli právo na náhradu nutných nákladů spojených s výkonem zástavního práva. Důraz zákonodárce dává na slovo „nutných“. Bude se tedy jednat jen o ty náklady, které zástavní věřitel musel

⁷³Občanský zákoník č.89/2012 sb., § 513: úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním

⁷⁴FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1014

vynaložit, aby byla jeho pohledávka uspokojena. Obvykle jsou za nutné náklady považovány odměny dražebníků nebo soudní poplatky za soudní prodej zástavy.

Zákonodárci se při psaní tohoto ustanovení⁷⁵ dopustili drobné nepřesnosti v určení subjektu, vůči kterému má zástavní věřitel právo na náhradu nákladů. Upozorňuje na to i komentář k občanskému zákoníku.⁷⁶ Jako povinný subjekt je označen zástavce, tak by to ovšem bylo jen v případě, že zástavce bude zároveň zástavním dlužníkem. Tato povinnost je totiž vždy přičítána zástavnímu dlužníkovi.

4.1.1 Uspokojení z výtěžku prodeje zástavy ve veřejné dražbě

Uspokojení z výtěžku prodeje zástavy ve veřejné dražbě se dle důvodové zprávy preferuje v případě, že zástavní smlouva mlčí o způsobu zpeněžení zástavy.

Možnost zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě je podmíněna zejména tím, že zástavní věřitel disponuje exekučním titulem. Zástavu ve veřejné dražbě je možné prodat i tehdy, jestliže exekuční titul směřuje proti osobnímu dlužníkovi a zástavního dlužníka se titul dotýká pouze tak, že jeho obsahem je povinnost splnit pohledávku, která je zajištěna zástavním právem k zástavě ve vlastnictví zástavního dlužníka. Zástavní věřitel se nemůže domoci exekučního titulu proti zástavnímu dlužníkovi, jelikož zástavní dlužník nemá povinnost pohledávku splnit.⁷⁷ Jediným rozhodnutím, které se zástavního dlužníka přímo dotýká, je usnesení o nařízení prodeje zástavy, čímž soud přizná právo na uspokojení pohledávky z výtěžku prodeje zástavy. Toto usnesení ovšem slouží jen jako exekuční titul pro návrhové řízení o výkonu rozhodnutí prodejem zástavy. Jako exekuční titul pro veřejnou dražbu slouží vykonatelné soudní rozhodnutí, rozhodčí nález nebo notářský zápis s doložkou vykonatelnosti. Výhodou je, že věřitel nemusí absolvovat soudní proces týkající se výkonu rozhodnutí u soudu.

Tzv. nedobrovolná dražba se provádí na návrh dražebního věřitele, což v našem případě bude věřitel zástavní.⁷⁸ Samotnou dražbu pak provádí dražebník,

75 Občanský zákoník 89/2012 Sb., § 1359, odst. 2

76 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s.1014

77 VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury. Praha: Linde Praha, 2012s. 201

78 zák. č. 26/2000Sb, o veřejných dražbách, § 36 a násl.

jímž je osoba organizující dražbu s příslušným živnostenským oprávněním. Dražba je prováděna na základě písemné smlouvy uzavřené mezi dražebníkem a zástavním věřitelem jako navrhovatelem dražby. Dražebník zasílá zástavnímu dlužníku, zástavci, obligačnímu dlužníku i dalším dražebním věřitelům oznámení o dražbě. Konání dražby se vyhlásí dražební vyhláškou. V níž je mimo jiné označeno místo, datum a čas zahájení dražby, označení předmětu dražby a nejnižší možné podání. Průběh dražby se řídí zákonem o veřejných dražbách. Zástavu vydraží dražitel, který učiní nejvyšší podání. Licitátor mu udělí příklep a dražba končí. Zástava na něj přechází k okamžiku udělení příklepu. Zástavu nabývá originálním způsobem. Vydražitel je povinen složit cenu ve stanovené lhůtě. Následně dražebník vydá vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva. Toto potvrzení má ovšem pouze deklaratorní účinky, protože jde pouze o průkaz skutečnosti, k níž došlo příklepem.⁷⁹ Výtěžek pak dražebník rozdělí tak, aby plně uspokojil všechny přihlášené pohledávky dražebních věřitelů. Pokud výše výtěžku z dražby nedosahuje na uspokojení všech věřitelů, uspokojí dražebník pohledávky věřitelů podle stanovených tříd.⁸⁰

Proces uspokojení věřitele z prodeje zástavy ve veřejné dražbě je poměrně časově náročný a nekoresponduje s myšlenkou rychlé vykonatelnosti zástavního práva. Ovšem tím, že tento způsob uspokojení ze zástavy existuje již mnoho let, je poměrně často využíván i v současnosti.

4.1.2 Soudní prodej zástavy

Druhý způsob uspokojení pohledávky je soudní prodej zástavy. Postup soudu při prodeji zástavy se řídí zákonem o zvláštních řízeních soudních. Jde o zvláštní druh řízení zahajovaný na návrh zástavního věřitele. Pokud je zástavou věc nemovitá, je příslušný soud, v jehož obvodu se nemovitost nachází, jinak jedná místněpříslušný soud zástavního věřitele.

Podmínkou pro zpeněžení zástavy je získání exekučního titulu. Tím je v případě soudního prodeje vykonatelné usnesení o nařízení prodeje zástavy směřující proti zástavnímu dlužníkovi.⁸¹

79 PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk) s.152

80 pohledávky zástavního věřitele spadají obvykle do 3. třídy

81 VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury. Praha: Linde Praha, 2012s. 201

Účastníkem řízení je vedle zástavního věřitele i zástavní dlužník, nikoli však osobní dlužník. Zástavní věřitel prokazuje existenci zástavního práva k zástavě, existenci zajištěné pohledávky a osobu dlužníka.

Ve věci se nenařizuje jednání, pokud lze rozhodnout na základě účastníky předložených listinných důkazů a účastníci se práva na projednání věci vzdají.⁸²

Soud nařizuje usnesením prodej zástavy. Proti usnesení je přípustné odvolání. Po nabytí vykonatelnosti usnesení může zástavní věřitel navrhnout výkon rozhodnutí prodejem zástavy, a to v závislosti na druhu zástavy způsoby, jimiž se provádí exekuce.⁸³

Zástavní věřitel, který obdržel vykonatelné usnesení o nařízení prodeje zástavy může podat místo návrhu na výkon rozhodnutí prodejem zástavy dle zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále z. ř. s.)⁸⁴ návrh na exekuci podle exekučního řádu. Exekuce se pak provádí prodejem zastavených nemovitých a movitých věcí. V návrhu na exekuci nemusí zástavní věřitel uvádět, narozdíl od návrhu na výkon rozhodnutí podle z.ř.s., způsob výkonu.

Soud po nařízení výkonu rozhodnutí zakáže povinnému nakládat s věci, které budou předmětem výkonu rozhodnutí.

Proces soudního prodeje zástavy je náročný jak po časové, tak i administrativní stránce. Proto ani tento způsob nelze přiřadit k těm nejideálnějším a nejefektivnějším.

Výkon zástavního práva prodejem zástavy ve veřejné dražbě či soudním prodejem zástavy je velmi formalizovaný proces, který s sebou přináší také časovou náročnost. Vytknout by se dala i často neuspokojivá výše zpeněžení zástavy. Výtěžek z prodeje zástavy není jistý téměř nikdy, ovšem pokud se na prodeji podílí přímo zástavní věřitel, je možné, že se projeví jeho snaha uspokojit plně svou pohledávku a zajistit tak vyšší výnos ze zpeněžení. Oproti uspokojení ze zástavy podle specifického smluvního ujednání stran ovšem představuje menší rizika. Je to způsobeno především autoritou soudu a mnoholetou existencí v právním řádu.

82 Zákon o zvláštních řízeních soudních, č. 292/2013 Sb., §356

83 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s 1015

84 zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (z. ř. s.)§ 353a a násl.

4.1.3 Prodej z volné ruky

Strany si mohou ujednat výkon zástavního práva cestou tzv. prodeje zástavy z volné ruky. Spáčil tento způsob nazývá též privátním prodejem. Samotné ujednání musí být dostatečně specifické na to, aby se vyloučila libovůle zástavního věřitele.⁸⁵ Zákon má požadavek, aby toto ujednání bylo učiněno písemnou formou. Obvykle bývá přímo součástí smlouvy o zástavním právu, ale možný je i samostatná dohoda či dodatek k zástavní smlouvě.

Strany mají povinnost ujednat si pravidla prodeje před splatností pohledávky. Strany tak musí učinit, aby se vyvarovaly porušení § 1315, odst. 2, písm. b) občanského zákoníku a tím libovůli věřitele při zpeněžení zástavy. Pokud se například věřitel rozhodne oslovit přímo potencionální kupce, postupuje v souladu s tím, co je ujednáno, např. kolik osob osloví a za jakou nejnižší cenu zástavu může prodat. Často také dohoda obsahuje ustanovení, že bude zástava prodána prostřednictvím profesionálního zprostředkovatele.

Dohoda o realizaci zástavního práva privátním prodejem může být sjednána i po splatnosti pohledávky. Poté nemusí dohoda obsahovat tyto konkrétní pravidla, ovšem jen v případě, že zástavcem či zástavním dlužníkem není spotřebitel či malý nebo střední podnikatel.

Při nedbalosti by mohl prodej z volné ruky způsobit zástavnímu dlužníkovi majetkovou újmu. Zástavní věřitel je proto povinen vyvinout při prodeji takovou odbornou péči, aby zástava byla prodána za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase.⁸⁶ Pokud dojde k porušení této povinnosti, vznikne zástavnímu dlužníku právo požadovat vůči zástavnímu věřiteli úhradu vzniklé újmy, která mohla vzniknout např. zmenšením hyperochy. Ovšem, jak by se mohl někdo domnívat, nebude mít toto porušení vliv na práva nabytá třetími osobami v dobré víře.

Zástavní věřitel může změnit realizaci prodeje z volné ruky na prodej ve veřejné dražbě nebo soudní prodej zástavy do okamžiku dovršení převodu vlastnického práva. O této změně musí zástavní věřitel písemně informovat zástavního dlužníka.

Otázkou zůstává zánik zástavního práva, jelikož toto zákonodárce výslovně neupravil. Podle Spáčila se tak bude pravděpodobně muset zástavní věřitel

⁸⁵ SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře s. 1116

⁸⁶ Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 1365, odst. 1

zástavního práva pro účely prodeje zástavy vzdát.⁸⁷ Jednoznačně bude důležité správně načasování účinků vzdání se zástavního práva, aby nedošlo k možné ztrátě zajištění a tím pádem i ztráty možnosti uspokojit se na výtěžku prodeje zástavy.

V praxi se zatím prodej z volné ruky často nevyužívá tak často, jak si zřejmě zákonodárce přál a je používán spíše u řádově nižších pohledávek a v případě poskytování hypotečních úvěrů. Při zpeněžení zástavy, která má uspokojit pohledávku vyšší než jeden milion korun se více používá soudní prodej nebo veřejná dražba, možná i proto, že soud představuje určitou autoritu a celý proces, ačkoli je časově náročnější, znamená nižší riziko a odpadá věřiteli požadavek na zacházení s odbornou péčí, jak je zmíněno výše.

4.1.4 Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

Smluvní strany zástavního práva si díky uvolněnějšímu smluvnímu režimu mohou ujednat i způsob realizace prostřednictvím veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku. Tento způsob realizace upravuje v § 1772 a násl. občanského zákoníku.

Věřitel nejprve vyhlásí soutěž o nejvhodnější nabídku a vymezí předmět plnění, způsob podávání nabídek a lhůtu, do které mohou soutěžitelé učinit nabídku. Zároveň musí být určena lhůta, ve které budou zvolené nejlepší nabídky či nabídka. Vyhlášovatel musí zohlednit a zakomponovat do vyhlášení soutěže všechny podmínky, které si smluvil s dlužníkem v zástavní smlouvě či dohodě o výkonu zástavního práva.

Vyhlášovatel po skončení lhůt, ve které bylo možno podávat nabídky, vybere nejvhodnější z nabídek a oznámí to navrhuující straně. Obecně má vyhlášovatel právo vybrat právě tu nabídku, která mu nejlépe vyhovuje. Musí se ovšem opět řídit ujednáním o výkonu zástavního práva, které si smluvně dohodl s dlužníkem.

Ujednání stran o realizaci zástavního práva, které je dohodnuto již v zástavní smlouvě, musí být dostatečně specifické na to, aby se vyloučila libovůle zástavního věřitele.⁸⁸ Tak samě jako je to u výkonu prodeje z volné ruky. Je tak

87 SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře s. 1116

88 SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře s. 1116

poskytnuta ochrana zástavnímu dlužníku před nemravným chováním zástavního věřitele.

Konkrétní smluvní ujednání stran bude vycházet z toho, jaké konkrétní aktivum je zástavou a jaká je tržní praxe na trhu s takovými aktivy, v principu však dohoda o privátní realizaci bude předepisovat nějakou formu kompetitivního prodejního procesu, směřujícího k dosažení nejlepší možné cesty za daných okolností.⁸⁹ U realit je proto užíváno ujednání o zpeněžení prostřednictvím realitního zprostředkovatele atd.

Dohoda mezi smluvními stranami je díky ustanovení o postupu s odbornou péčí regulována poměrně přísně, ačkoli se to zdát nemusí. Poskytuje tak ochranu především osobě dlužníka, aby zástava nebyla prodána tzv. pod cenou, za směšnou částku v porovnání k její skutečné hodnotě. Jednak by se v tomto případě mohlo jednat o porušení dobrých mravů, jednak by to bylo i v neprospěch samotného věřitele, který by přišel o možnost uspokojit svou pohledávku z výtěžku prodeje zástavy.

Realizace zástavního práva jinou formou než prodejem zástavy ve veřejně dražbě nebo soudní prodej, představuje pro věřitele větší riziko. Na druhou stranu je nepoměrně rychlejší a méně formalizovaná. Z mého pohledu bych realizaci zástavního práva smluvně ujednanou formou preferovala u nižších pohledávek a v případě, že zastavená věc je věc movitá. Problém v realizaci těmito způsoby také nevidím u osob, které mají s touto formou prodeje zkušenosti. Pro konzervativní účastníky bych ovšem i přes zdoluhavý formalizovaný postup doporučila spíše uspokojení pohledávky z výtěžku zástavy ve veřejné dražbě či soudním prodejem.

4.1.5 Dobrovolná veřejná dražba

Prodej zástavy je možný pomocí veřejné dražby na základě dohody mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem. Což urychlí celý proces, ve kterém není nutné si obstarávat exekuční titul a sníží se tím i náklady.

Doposud bylo otázkou, zdali se věřitel při veřejné dražbě může řídit podle ustanovení o dobrovolných dražbách zákona o veřejných dražbách, jelikož dle minulé právní úpravy není zástavní věřitel oprávněn zcizit zástavu jako navrhovatel dražby. Podle právní úpravy je totiž dražebním titulem pouze

⁸⁹ Tamtéž

postavení dražebního věřitele pro provedení nedobrovolné dražby, nebo zplnomocnění dražebního věřitele k tomu, aby se ze zástavy uspokojil výtěžkem z prodeje dražby dobrovolné, provedené na základě plné moci od vlastníka zástavy.⁹⁰ Nabízí se hypotéza, že zákon vytváří nový dražební titul – písemnou dohodu mezi zástavcem a dlužníkem. Toto ovšem nemá podporu v zákoně o veřejných dražbách, kde je výčet dražebních titulů taxativně upraven a nelze připustit další.

Z praxe nám ovšem vyplývá, že při zpeněžení zástavy v dobrovolné dražbě se postupovat bude podle ustanovení o dobrovolné dražbě⁹¹

4.1.6 Propadlá zástava

Oproti minulé právní úpravě zákon připouští možnost tzv. propadlé zástavy. S ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu České republiky je možno konstatovat, že minulá právní úprava posilovala především zajišťovací funkci zástavního práva, a naopak uhrazovací funkce zástavního práva byla případně akcentována až ve fázi realizace zástavního práva samotného. Nejvyšší soud se také snažil zabránit jakémukoli obcházení zákona, což vyplývá i z rozsudku Nejvyššího soudu 30 Cdo 3765/2012. Právní úpravou současného občanského zákoníku se ovšem tato situace mění. Ve světle ustanovení o zakázaných ujednání nabízí občanský zákoník možnost propadlou zástavu sjednat, i když s podmínkami. Je zakázáno před dospělostí dluhu ujednání, ze kterého plyne, že si zástavní věřitel bude moci zástavu za libovolnou, anebo předem určenou cenu. Kritéria pro sjednání propadlé zástavy jsou tedy dvě; dospělost pohledávky, jakožto okamžik, kdy bude učiněno sjednání propadlé zástavy a cena zástavy, v části, kdy zákonodárce připouští pouze cenu libovolnou nebo předem určenou.

Současný občanský zákoník si zakládá na odstraňování tvrdosti zákona a autonomii vůle subjektů a proto se musíme přenést do jeho prvních paragrafů, konkrétně do § 1, odst. 2, který stanovuje, že v případech, kdy to zákon výslovně nezakazuje, si mohou osoby ujednat práva a povinnosti odchylně. A k výkladu se pak také vztahuje § 2, odst. 2, který uvádí, že zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné

90 BUREŠ, Jiří. Prodej nemovitostí v dražbě a výkon zástavního práva dle nového obč. zákoníku. In: Česká komora realitních kanceláří [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.ckrk.cz/aktualita/36/prodej-nemovitosti-v-drazbe-a-vykon-zastavniho-prava-dle-noveho-obc-zakoniku>

91 § 17 a násl. Zákon o veřejných dražbách, č. 26/2000 Sb.

souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce. Bude se jednat o dohodu, k níž dojde po až splatnosti pohledávky. Zástavní dlužník zde musí souhlasit s tím, že si zástavní věřitel zástavu ponechá, a to buď za předem stanovenou cenu nebo cenu libovolnou.

Občanský zákoník definuje cenu, jako hodnotu vyjádřenou v penězích. Pokud není ujednáno něco jiného, určí se cena věci jako cena obvyklá. Zákon se ovšem zmiňuje i o ceně mimořádné, při jejíž stanovování je nutno přihlídnout ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci. Proto může být cena zástavy vyšší, než jaká je její skutečná hodnota.

Argumentem a contrario dojdeme k tvrzení, že omezení ujednání o propadlé zástavě ob stojí jen v situacích před dospělostí dluhu a nikoli po splatnosti.

V ideálním případě, kdy bude cena zástavy rovna výši zajišťované pohledávky, převodem zástavy na zástavního věřitele realizace zástavního práva prakticky končí. Nastat ovšem může, a často nastává, i situace, kdy stanovená hodnota předmětu zástavního práva bude vyšší než výše pohledávky. Poté se bude per analogiam postupovat podle § 1370 občanského zákoníku, podle tohoto má zástavní věřitel povinnost vydat tento rozdíl zástavnímu dlužníku. A naopak v případě, kdy bude hodnota zástavy nižší než výše zajišťované pohledávky, bude povinen osobní dlužník zaplatit zástavnímu věřiteli, čeho se nedostává. Vypořádávat se tedy bude stejně, jako by byla zástava prodána třetí osobě.

Zákon stanoví jedno omezení, které zakazuje sjednat propadlou zástavu (ale i prodej zástavy z volné ruky), pokud je zástavním dlužníkem spotřebitel, nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem. A nerozhoduje, jestli by takto bylo sjednáno před dospělostí zajišťovaného dluhu, nebo až po tomto okamžiku.

Otázkou ale je, podle jakých právních předpisů se vymezuje podmnožina malého a středního podnikatele. Fiala se kloní aplikovat kritéria stanovená nařízením EU, č. 70/2001/ES ze dne 12. ledna 2001 o použití čl. 87 a 88 Smlouvy o ES u státní podpory malého a středního podnikání, i přes skutečnost, že nařízení již bylo zrušeno.⁹²

Propadlá zástava se zdá být nejrychlejším způsobem realizace zástavního práva, pokud má zástavní věřitel o vlastnictví předmětu zástavy zájem. Realizace zástavního práva ať už veřejnou dražbou či prodejem z volné ruky mu jí nemůže,

92 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 918

co se týče rychlosti uspokojení zástavního věřitele konkurovat, Jednoznačně je posilována uhrazovací funkce zástavního práva, přičemž dle současného občanského zákoníku platí, jak jsem již výše uvedla, že případná hyperocha bude vydána zástavnímu dlužníkovi. Ne vždy ovšem má zástavní věřitel o zastavenou věc zájem a bude pak preferovat uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.

Občanský zákoník posiluje uhrazovací funkci zástavního práva, což je dáno i možností sjednání tzv. propadlé zástavy, která v minulé právní úpravě absentovala.

Jak zákon stanovuje, ujednání, že zástavní věřitel může zástavu prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě, působí ex lege i vůči právnímu nástupci zástavního dlužníka. O ujednání možnosti zpeněžení předmětu zástavy jiným než zákonem předpokládaným způsobem je povinen zástavní dlužník informovat nabyvatele při převodu předmětu zástavy. Pokud tak neučiní a nabyvateli posléze vznikne škoda, má nabyvatel právo požadovat na zástavním dlužníku uhrazení této škody.

4.2 Realizace zástavního práva vzniklého před 1. 1. 2014

Pokud zástavní smlouva byla uzavřena za účinnosti minulého občanského zákoníku, nastává otázka, jakou právní úpravu použít při výkonu zástavního práva. V souladu s § 3073 se uspokojení zástavního věřitele ze zástavního práva vzniklého před 1. 1. 2014 bude řídit podle právní úpravy občanského zákoníku č.40/1964. Právo také dovoluje, aby si strany zástavního práva ujednaly, že se jejich práva a povinnosti budou řídit současným občanským zákoníkem. Ale jak postupovat v případě, že takového ujednání není? Na otázku jaká právní úprava bude použita pro výkon zástavního práva zajišťující dluh, který se stal splatným až po 1. lednu 2014, tedy po nabytí účinnosti současného občanského zákoníku, jestliže byla smlouva o zástavním právu uzavřena za účinnosti předchozího občanského zákoníku, se snaží najít odpověď Karolína Šubertová. Svůj názor opírá o judikaturu Nejvyššího soudu ČR, která konstatuje, že zástavní věřitel může realizovat výkon zástavního práva pouze tehdy, jestliže mu vzniklo právo (nárok) na uspokojení ze zástavy. Tento nárok pak co do svého vzniku nespadá do okamžiku vzniku zástavního práva, nýbrž je zásadně spojeno s okamžikem, kdy zajišťovaný dluh nebyl řádně a včas splněn. V usnesení ze dne 18. dubna 2000,

sp. zn. 21 Cdo 2525/99⁹³ řešil Nejvyšší soud v souvislosti se změnou právní úpravy výkonu zástavního práva provedené zákonem č. 165/1998 Sb. otázku aplikovatelnosti nové právní úpravy na případ výkonu zástavního práva, které vzniklo za účinnosti předešlé právní úpravy. Nejvyšší soud potvrdil, že zástavní věřitel se může při výkonu zástavního práva dovolávat nové právní úpravy, i když zástavní právo zajišťující jeho pohledávku vzniklo již v době účinnosti předchozí právní úpravy a to v případě, že právo (nárok) na uspokojení zástavního věřitele ze zástavy vzniklo v době nové právní úpravy.^{94 95} Vzhledem k výše předložené judikatuře se zdá být úvaha magistry Šubertové správná a výkon zástavního práva v těchto případech by se měl řídit novou právní úpravou. Jistotu nám přinese až ustálená soudní praxe.

4.3 Zánik zástavního práva

Zákon rozděluje zánik zástavního práva do dvou skupin. V první skupině zaniká zástavní právo spolu se zánikem zajištěné pohledávky. V druhé skupině se jedná o samotný zánik zástavního práva, kdy ovšem pohledávka trvá. Zánikem samotného zástavního práva se oslabuje pozice obligačního věřitele. Jeho pohledávka se stává nezajištěnou a pravděpodobnost, že se ji podaří uspokojit, se snižuje. K samostatnému zániku zástavního práva předvídá zákon různé způsoby:

- a) zánikem zástavy,
- b) vzdáním se zástavního práva zástavním věřitelem,
- c) vrácením zástavy zástavnímu dlužníkovi
- d) složením ceny zastavené věci
- e) uplynutím doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno.

Dále komentář nabízí další způsoby zániku zástavního práva, které jsou: nabytí vlastnického práva k zástavně v dobré víře ohledně neexistence zástavního práva, převod vlastnického práva k zástavě, je-li zánik zástavního práva

93 Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 4. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2525/99, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS pod č. 96/2000, str. 329

94 ŠUBERTOVI, Karolina. Výkon stávajících zástavních práv podle nového občanského zákoníku. In: Epravo.cz [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vykon-stavajicich-zastavnich-prav-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-93327.html>

95 srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 21 Cdo 3173/2005 nebo usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. září 2012, sp. zn. 21 Cdo 3466/2011

v důsledku převodu zástavy předvídan v zástavní smlouvě a převod zástavy v rámci běžného obchodního styku při podnikání převodce.⁹⁶

Blíže bude práce podávat výklad jednotlivých o způsobech zániku zástavního práva.

Zánikem zástavy dochází k její neexistenci. Z toho vyplývá, že nemůže existovat ani jakékoliv právo spojené s touto věcí. Zástavní právo tedy zaniká zánikem či úplným znehodnocením zástavy. Je přitom irelevantní či vinou došlo k jejímu zániku. Speciální zákon (zák. o přeměnách obchodních společností a družstev)⁹⁷ stanovuje zánik zástavního práva k obchodnímu podílu či k účastnickému cennému papíru, jestliže dojde ke změně právní formy na veřejnou obchodní společnost, komanditní společnost nebo družstvo.

K zániku zástavního práva může dojít i jednostranným právním jednáním zástavního věřitele, ve kterém projevuje svou vůli, aby zástavní právo na příslušné věci nadále nevázlo. Není rozhodující, zda s projevenou vůlí zástavní dlužník souhlasí. Pro popisovaný způsob zániku je nutná písemná forma, není však nutná forma notářského zápisu. Zástavní věřitel má právo odvolat svůj projev vůle do okamžiku, než se dostane písemnost do sféry zástavního dlužníka.

Především u hmotných a movitých věcí je využíván způsob zániku zástavního práva vrácením zástavy zástavnímu dlužníku. V praxi se toto děje předáním předmětu zástavy zástavnímu dlužníku. Typicky se toto použije u zastavárenského závodu.

Podstata zániku zástavního práva složení ceny zástavy spočívá v nahrazení zástavy poskytnutím obvyklé ceny zástavnímu věřiteli. Složit cenu zástavy je oprávněn zástavní dlužník, může ji složit ale i třetí osoba. V tomto případě by se jednalo o plnění za jiného a zástavní věřitel by měl povinnost takové složení přijmout. Zástavní právo zaniká okamžikem, kdy zástavní věřitel přijme hotovost. Smluvní strany si mohou v zástavní smlouvě ujednat dobu trvání zástavního práva. Po uplynutí této doby automaticky zástavní právo zaniká. § 1957 upravuje okamžik zániku zástavního práva složením ceny zástavy prostřednictvím poskytovatele platebních služeb.

Zánik zástavního práva nabytím vlastnictví k zástavě v dobré víře nabyvatele, že nabývaná věc není zatížená, je výrazem ochrany nabyvatele a

96 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s 1042

97 Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev, č.125/2008 Sb., § 43

prolamuje věcněprávní účinky zástavního práva.⁹⁸ K zániku dochází v okamžiku nabytí vlastnického práva. Pokud se ale jedná o zástavu, která je evidovaná ve veřejném seznamu či rejstříku zástav, nemůže se nikdo dovolat tohoto ustanovení, jelikož platí princip materiální publicity.

Smluvním stranám je také umožněno ujednání v zástavní smlouvě, kdy převod vlastnického práva k zástavě předpokládá zánik samotného zástavního práva. Nabyvatel obvykle preferuje nabytí vlastnického práva bez závad, proto nabytí konkrétní věci bez váznoucího zástavního práva jistě uvítá. Toto ustanovení lze použít i na zástavní práva zapsaná v rejstříku zástav a je otázka, zda se jedná o záměr či pochybení zákonodárce, protože je tím podstatně snižována zajišťovací funkce zástavního práva při jeho trvání.

Další speciální způsoby zániku zástavního práva jsou upraveny speciálními zákony⁹⁹ Tato práce si však klade za cíl popisovat jen ty nejpoužívanější. Má seznámit s případy, kdy může zástavní věřitel přijít o zajištění své pohledávky a následnou možnost uspokojit se z výtěžku prodeje zástavy, tak, jak předpokládá občanský zákoník.

4.4 Promlčení zástavního práva

Od zániku zástavního práva je třeba oddělit jeho promlčení. Uplynutí promlčecí lhůty může ohrozit úspěšnou realizaci zástavního práva po nesplnění zajištěné pohledávky dlužníkem.

Promlčení je právním institutem, který znali již římsí právníci. Slouží k právní jistotě. Podněcuje totiž "majitele práv" k jejich prosazování, a tedy k realizaci zásady *vigilantibus iura* (zákony jsou pro bdělé).¹⁰⁰

Současný občanský zákoník nám odstranil roztříštěnost promlčení upraveného v minulém občanském zákoníku¹⁰¹ a obchodním zákoníku¹⁰² a sjednotil promlčecí lhůtu obecně na tři roky, přičemž umožnil dohodu stran na promlčecí lhůtu od tří do patnácti let a dále uvedl speciální případy, kdy promlčecí doba bude desetiletá.

98 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s 1043

99 Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

100 TICHÝ, CSC., Luboš. Promlčení. Bulletin advokacie. Impax, 2011, (1-2), 43 - 46. ISSN 1210-6348

101 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

102 Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb.

Práce se dále nebude detailně zabývat obecnostmi promlčení, protože se jedná to tak obšírné téma, že by stačilo na sepsání další diplomové práce.

Pro zástavní právo je určena obecná tříletá promlčecí lhůta, počítána od okamžiku, kdy vznikl věřiteli poprvé nárok toto právo uplatnit u soudu. Tuto situaci upravuje judikatura: „jestliže zástavní věřitel neuplatnil právo (nárok) na uspokojení zajištěné pohledávky (části pohledávky nebo příslušenství) z výtěžku zpeněžení zástavy včas a jestliže se zástavní dlužník dovolal promlčení zástavního práva, má to mimo jiné za následek, že zástavní věřitel se nemůže úspěšně domoci ani zpeněžení zástavy, ani uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy.¹⁰³ Pro promlčení zástavního práva je typická vazba na promlčení zajištěné pohledávky. Jak zákon¹⁰⁴ upravuje, zástavní právo se nepromlčí dříve, než zajištěná pohledávka. Přitom je však respektována (při zachování akcesority a subsidiarity) i určitá míra samostatnosti a nezávislosti zástavního práva, tak že promlčení pohledávky nebrání zástavnímu věřiteli v uspokojení ze zástavy (ale pouze tehdy, pokud zástavní právo trvá či pokud nedošlo k jeho promlčení).¹⁰⁵ V následujícím odstavci¹⁰⁶ je dále stanoveno, že zástavní právo se nepromlčí, dokud má zástavní věřitel movitou zástavu u sebe, popřípadě dokud ji pro něho opatruje třetí osoba.

Zároveň je ale dobré si připomenout že promlčením, na rozdíl od prekluze, právo nezaniká, pouze se oslabuje, na což judikatura pamatuje: „promlčení není důvodem zániku zástavního práva a promlčené zástavní právo ani po zamítavém pravomocném rozhodnutí soudu nezaniká a je toliko oslabené o tzv. nárok a jedná se o tzv. naturální právo“¹⁰⁷

4.5 Výkon zástavního práva při více zástavních věřitelích

V praxi se můžeme také setkat s případem, že na jedné zástavě vázne více zástavních práv. Zákon v § 1371 a násl. nám upravuje výkon zástavního práva v tomto případě.

103 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 4. 2012, sp. zna. 21 Cdo 78/2011

104 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 615, odst. 1

105 DVORÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. Občanské právo hmotné. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9

106 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. §615 odst. 2

107 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 4. 2012, sp. zna. 21 Cdo 78/2011

Obecně lze stanovit pořadí zástavních práv váznoucí na jedné zástavě podle doby vzniku zástavního práva. Tímto se budou řídit případy, kdy se jistota zakládá na různých právech věřitelů k též věci.¹⁰⁸

Zákon ale předkládá určité modifikace. První se vztahuje k zástavním právům zapisovaných do veřejných seznamů. Pro pořadí těchto zástavních práv je rozhodující okamžik podání návrhu na provedení zápisu. V praxi to znamená, že se pořadí řídí datem dřívějším, než je datum jeho vzniku v případě smluvních zástavních práv. U zástavních práv vznikajících rozhodnutím orgánu veřejné moci se pořadí zástavního práva naopak řídí datem pozdějším, než je datum jeho vzniku. Okamžik vzniku zástavního práva nastává vykonatelností rozhodnutí, popřípadě pozdější dobu, je-li v něm stanoveno, avšak pořadí se řídí dnem podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.^{109 110}

Podle speciálního pravidla se postupuje při určení pořadí budoucího zástavního práva. Aby byla zachována výhoda budoucího zástavního práva a tak i pozice věřitele, není determinující okamžik jeho vzniku, ale již okamžik uzavření zástavní smlouvy. Pokud se jedná o budoucí zástavní právo, které se zapisuje do rejstříku zástav nebo veřejného seznamu, je rozhodující pořadí návrhů na provedení zápisu.¹¹¹ Jak bylo již zmíněno v kapitole o budoucím zástavním právu, při absenci registrace budoucího zástavního práva se nejedná o transparentní řešení pořadí zástavního práva. Doktor Spáčil vidí možnost nápravy v takovém ustanovení, který by ukládal povinnost zapsání budoucího zástavního práva do rejstříku zástav nebo veřejného seznamu, jak se i nabízelo díky legislativnímu průvodci UNCITRAL.

Při určování pořadí zástavních práv váznoucích na movitých věcech uspokojí se přednostně zástavní právo věřitele, zapsané v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu. Právo vzniklé odevzdáním zástavy se uspokojí přednostně před právem vzniklým označením věci znamením. Tak chrání registrovaná práva zástavních věřitelů před neregistrovanými.¹¹²

108 SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře s. 1024

109 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1032

110 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb § 1342

111 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s.1032

112 důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb.k § 1371

Zároveň zákon připouští ujednání měnící pořadí zástavních práv mezi zástavními věřiteli, čímž modifikují pořadí, které určuje zákon.¹¹³ Pro tuto dohodu je nutná písemná forma. Ujednání se stává účinné pro třetí osoby od zápisu do rejstříku zástav nebo veřejného seznamu, pokud zápis vyžaduje i vznik zástavního práva. Účastníci návrhového řízení jsou společně všichni zástavní věřitelé, kteří si odlišné pořadí ujednali. Ujednání o změně pořadí nemá právní účinky vůči zástavnímu věřiteli, který byl ujednáním zkrácen a nebyl účastníkem této dohody. Poskytuje tak logicky ochranu nezúčastněnému zástavnímu věřiteli, který by díky ujednání o změně pořadí zástavních práv, mohl spadnout na méně výhodnou pozici.

4.6 Uvolněná zástava

Tato podkapitola se bude zabývat situací, kdy sice po formální stránce zástavní právo trvá díky existenci zápisu ve veřejném seznamu, ačkoli po materiální stránce již zaniklo.

Zástavní právo se považuje za uvolněné, pokud se díky zániku zástavního práva uvolní zástava, ale zápis tohoto zástavního práva ve veřejném seznamu ještě není vymazán. Vlastník zástavy tak může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh.¹¹⁴ Zástavní právo tak formálně nezanikne zánikem pohledávky, protože věc takto zapsaná zůstane dále zatížena, a to až do doby výmazu zástavního práva.¹¹⁵ Institut uvolněné zástavy je možno použít pouze u zástavních práv zapsaných do veřejného seznamu.

Podstatou uvolněného zástavního práva je možnost vlastníka zástavy, na které vázne uvolněné zástavní právo, spojit toto zástavní právo s jinou pohledávkou. V praxi se institut uvolněného zástavního práva použije k poskytnutí výhodnějšího pořadí, než jaké by zástavnímu věřiteli náleželo za normálního běhu věci.¹¹⁶ Ze zákona není jasné, jakou formu má mít právní jednání, kterým se spojí nová pohledávka s uvolněným zástavním právem. Při rozsahu dispozice je limitace výší původní zástavní pohledávky, čímž se více zabývá Fiala, který si klade otázku, jaký okamžik je rozhodný pro určení výše

113 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb § 1371

114 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb § 1380

115 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s s.1052

116 SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře s. 1053

pohledávky. Pravděpodobně se bude jednat o její nejvyšší sumu v době trvání zástavního práva. Současně přichází v úvahu situace, kdy „nová“ pohledávka bude vyšší než pohledávka původní, avšak rozsah zajištění této další pohledávky bude omezen právě jen do výše původní pohledávky.¹¹⁷

Institut představuje výjimku z principu akcesority zajištění ve fázi zániku zajištěného dluhu, lze také hovořit o tom, že nevyřazené zástavní právo „formálně trvá“, ač „materiálně zaniklo“ (srov. Rouček in Rouček, Sedláček, díl II., s 790).¹¹⁸

4.7 Záměna zástavního práva

Smysl a účel tohoto institutu je obdobný jako v případě uvolněné zástavy. Liší se ale v technice použití.

Záměnou zástavního práva, neboli, konverzí, je dána možnost vlastníka zástavy zajistit zapsaným zástavním právem novou pohledávku, která nepřevyšuje původní, a to se zpětným pořadím přednosti, čímž ohrožuje ostatní věřitele vlastníky zástavy.¹¹⁹ Toto je opět možné jen u zástavních práv, které jsou zapsané do veřejného seznamu. Zákon ukládá podmínku, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno.

Oproti institutu uvolněné zástavy se ale nové zástavní právo zapisuje do veřejného seznamu před zánikem zástavního práva starého, na něž má konvertovat.

V případě, že žádost o výmaz starého zástavního práva nebude podána do jednoho roku od zápisu nového zástavního práva, nové zástavní právo zanikne a pohledávka se tak stane nezajištěnou. Jedná se tak o specifický způsob zániku zástavního práva.¹²⁰ Žádost o výmaz starého zástavního práva může podat vlastník věci nebo věřitel, v jehož prospěch má být nové zástavní právo zřízeno.

Strany si mohou ujednat závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, a to kdykoli v průběhu trvání zástavního práva. Toto ujednání je nutno zapsat do veřejného seznamu. Výsledkem tohoto zápisu bude nemožnost

117 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1052

118 SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře s.1134

119 SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře 1137

120 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR) s. 1058

přeměny starého zástavního práva v zástavní právo nové. Což může posílit pozici zástavního věřitele.

Pro praxi institut konverze zástavního práva znamená možnost zástavního dlužníka, aby získal nový úvěr, který použije na úhradu pohledávky zajišťované zaspáným zástavním právem, a pohledávku korespondující novému úvěru zajistil zástavním právem s původním pořadím.¹²¹

4.8 Zajišťovací a uhrazovací funkce z pohledu bankovního sektoru

Na českém trhu se můžeme setkat s více než desítkou hypotečních bank. V bankovním sektoru se společnost setkává s institutem zástavního práva zejména při poskytování hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěr je úvěr, který si banka zajišťuje zástavním právem k nemovitosti. Jelikož je předmět zástavního práva nemovitost, zapisuje se zástavní právo do katastru nemovitostí. Pokud se nejedná o nemovitost, která nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí. Zástavou nemusí být nemovitost, která je hypotečním úvěrem financována, ikdyž to tak ve většině případů bývá. Např. tzv. americká hypotéka je poskytována bezúčelově. To znamená, že peníze poskytnuté bankou nemusí být použity na financování nemovitosti. Dle výsledků, které poskytuje ministerstvo pro místní rozvoj, se v roce 2015 výše průměrného hypotečního úvěru pohybovala kolem 1,8 milionu korun, proto se nelze bankám divit, že si své pohledávky patřičně zajišťují. Navíc si banky kladou podmínku pojistit zastavenou nemovitost na jimi určenou cenu s vinkulací ve prospěch banky pro případ, že by nemovitost ztratila svou hodnotou následkem nepředvídatelné události.

Před samotným poskytnutím klasického hypotečního úvěru si banka vždy vyžádá od zájemce o úvěr potvrzení o výši příjmu, aby předešla možné platební neschopnosti. S tímto souvisí i kontrola bonity, která je rovněž ukazatelem schopnosti splácet, a zohledněny jsou pravidelné i pravidelné výdaje a výše závazků, které žadatel již má.

Výše popsaným procesem si banka zjišťuje rizikovost poskytnutí hypotečního úvěru a i to svědčí o tom, že samotná banka, jako věřitel

121 FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR) s. 1057

zástavněprávního vztahu, se jen nerada pouští do realizace zástavního práva při nesplacení pohledávky.

Další způsobem snížení rizika je pro hypoteční banky zakotvení možnosti ujednání tzv. negative pledge, který má za cíl nemožnost zatížení zástavy dalším zástavním právem nebo případně také omezení dispozičního práva se zástavou. Toto dispoziční omezení můžeme chápat zejména jako prodej nemovitosti, darování nemovitosti nebo směny. Můžeme se setkat ovšem i s takovými zástavními smlouvami, kterými je zakázáno dát nemovitost do nájmu. Zákon stanovuje, že pokud je takovýto zákaz zapsán do veřejného seznamu či rejstříku zástav je tento zákaz účinný i pro třetí osoby. A to je novinkou oproti minulé právní úpravě, kde sice zákaz zcizení nebo zatížení zástavy také byl, ale existoval pouze jako smluvní závazek. Pokud zástavní dlužník porušil tuto povinnost jedinou sankcí byla smluvní pokuta. V současné době lze zákaz zcizení a zatížení nemovitosti zapisovat do katastru nemovitostí jako právo věcné. Např. Česká spořitelna zákaz zcizení do návrhu na vklad běžně zakomponovává. Problém ale může nastat při refinancování hypotéky na konci fixační doby. Pokud je toto omezení zapsáno v katastru nemovitostí jako věcné právo, banka nemusí umožnit svým klientům refinancovat hypoteční úvěr u jiné banky tím, že nebude souhlasit s výmazem takového ujednání. Pro banky samozřejmě není žádoucí, aby klienti přecházeli se svým úvěrem ke konkurenčním bankám a tohle je jedna z možností, jak jim v tom lze zabránit. Banka se snaží předcházet znehodnocení zástavy, ovšem je otázkou, zdali tento postup už není nad rámec.

Zástavní právo vzniká až vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Běžně se ovšem setkáváme se situací, že banka umožní čerpání financí již v okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Mohlo by se zdát, že tak banka vstoupí do vztahu, jehož přemětem je pohledávka, která není zajištěna. Ale tím, že má kontrolu nad budoucí smlouvou kupní a následně i kupní smlouvou, nevystavuje se nebezpečí.

Uhrazovací funkci zástavního práva využívají banky jen v krajních případech. Vždy je pro ně mnohem výhodnější vyjít dlužníkovi vstříct, než realizovat své právo na uspokojení ze zástavy. Dlužníkovi je nejčastěji nabídnuto odložení splátek po určitou dobu nebo prodloužení splatnosti hypotéky, čímž se sníží výše měsíční splátky. Pokud není ani jedna z variant nabízených bankou řešením situace, je nucena banka přistoupit k realizaci zástavního práva. Způsob realizace se liší banka od banky. Pro účely této práce jsem vybrala pravidla České

spořitelny. V zástavní smlouvě si Česká spořitelna ujednáává možnost uspokojit svojí pohledávku z výtěžku zpeněžení nemovitosti primárně prostřednictvím prodejem třetím osobám. Též si banka vyhradila možnost zpeněžit zástavu ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem. V tomto případě ovšem banky raději volí veřejnou dražbu. Zpeněžením přímým prodejem banka realizuje využitím služeb třetích stran, kterými jsou renomovaní zprostředkovatelé obchodů s nemovitostmi. Nabídka přímého prodeje je inzerátem alespon v jednom českém deníku, nebo týdeníku. Dle poskytnutých informací se tak často děje v Hospodářských novinách.

Zájemci o zastavenou nemovitost mají nejméně 30 dní k podávání nabídek. Při posuzování pak banka upřednostní nabídky s možností okamžité platby oproti pozdějším.

Česká spořitelna má takto podmínky nastaveny řekněme prakticky pro všechny své klienty. Oproti tomu například Komereční banka posuzuje a upravuje zástavní smlouvy individuálně, v souvislosti se zjištěnou mírou úvěrového rizika při žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. A s přísnými podmínkami v zástavní smlouvě se obvykle můžeme setkat u UniCredit Bank.

Banky pro poskytování úvěru zvolili jeden z neúčinnějších způsobů zajištění své pohledávky. Oproti ručitelství odpadá potřeba shánět ručitele. Zástavní právo k nemovitostem je navíc zapsáno v katastru nemovitostí, čímž se uplatňuje princip materiální publicity a právo je tak účinné i vůči třetím osobám. Smlouvy o zřízení zástavního práva jsou poměrně precizně vypracované a chrání tak věřitele, tj. banku, proti případnému zhoršení pořadí zástavního práva nebo zcizování zastavené nemovitosti. Zastavené nemovitosti jsou obvykle dobře prodejné, takže banka se příliš nemusí strachovat o neuspokojení své pohledávky.

5 Závěr

Tato diplomová práce má za cíl objasnit účel a možnosti využití zástavního práva, zaměřit se přitom na zajišťovací a uhrazovací funkci a zároveň poukázat na novinky, které současná právní úprava zavedla. V úvodu práce je nastíněn vývoj tohoto institutu s ohledem na společenskohistorické pozadí, pro snazší pochopení případného dalšího směřování zástavního práva. Dále již je překládána úprava současného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Ten nám přinesl do oblasti věcných práv k cizím věcem podstatné změny, které se právní praxe dotýkají poměrně značně.

Významné je sjednocení doposud roztržštěné právní úpravy a vyplnění mezer, o které se doposud pokoušela především judikatura soudů. Tyto i následující změny diplomová práce řeší v kontextu se zajišťovací a uhrazovací funkcí zástavního práva.

Zástavní právo obsahuje i převážnou část úpravy, která byla do účinnosti současného občanského zákoníku vyhrazena zvláštním zákonů. Podle zvláštních zákonů se bude postupovat zejména při výkonu zástavního práva a v případě určitých zvláštností v zástavním právu. Díky zajišťovací funkci zástavního práva má zástavní věřitel možnost zajistit svůj dluh pro případ, že dlužník nesplní svůj závazek řádně a včas. Zároveň také motivuje dlužníka k splnění svých povinností pod sankcí uspokojení věřitele z výtěžku prodeje zástavy.

Občanský zákoník posiluje pozici zástavního věřitele i třetích stran a poskytl jim mnohem větší ochranu než minulá právní úprava. Současně ale byla zachována i ochrana zástavního dlužníka.

Zároveň díky celkové koncepci občanského zákoníku, která je postavena na autonomii vůle, se uplatňuje v zástavním právu více možností na úpravu vzájemných právních vztahů odlišně od zákonného ujednání.

To se silně projevuje i posílení uhrazovací funkce, kdy mají strany zástavní smlouvy možnost dohodnout si i jiný způsob uspokojení z výtěžku prodejem zástavy než jen ve veřejné dražbě či soudním prodejem. Nově se také povoluje ujednat si možnost tzv. propadlé zástavy. Tu je zakázáno sjednat před splatností dluhu. Ale v okamžiku dospělosti dluhu již nic nebrání jejímu sjednání.

Tyto možnosti realizace zástavního práva jsou omezeny ustanovením o zakázaných ujednání a jsou doplněna podmínkami, které musí smluvní strany dodržet při realizaci jiným způsobem, než je prodej zástavy ve veřejné dražbě či soudní prodej zástavy. To ve značné míře poskytuje ochranu zástavnímu dlužníku,

který by byl horší vyjednávací pozici. Detailněji jsou studovány jednotlivé způsoby realizace a je nastíněno, jakou zátěž představují pro konkrétní subjekty.

Diplomová práce dále zkoumá výkon zástavního práva, které vzniklo před účinností současného občanského zákoníku a může tak představovat určitý problém v otázce, jaká právní úprava bude aplikována.

Dalším problémem, který práce objasňuje, je promlčení zástavního práva. Použije se obecná lhůta tři roky, resp. deset let u zástav, které se zapisují do veřejných rejstříků. Touto problematikou se také zabýval Nejvyšší soud ČR, s jehož závěry je možné se seznámit v podkapitole 4.4.

V neposlední řadě je řešen zánik zástavního práva, s čímž souvisí i zánik zajišťovací a uhrazovací funkce. Nabízí se dvě skupiny zániku zástavního práva. První je zánik zástavního práva spolu se zánikem zajišťovaného dluhu, což vyplývá z akcesorické povahy. Druhou skupinou je zánik zástavního práva bez ohledu na existenci zajišťovaného dluhu. V této druhé skupině se pak pohledávka bez zajišťovací a uhrazovací funkce zástavního práva stane nezajištěnou a pro věřitele poněkud riskantní.

Práce také upozorňuje na institut promlčení zástavního práva, který v zákoně je řazen za zánikem zástavního práva a v poslední řadě se práce zabývá institutem uvolněné zástavy a konverze zástavního práva, které zákon nově do právní úpravy zakotvuje a představuje rozšíření možnosti využití zástavního práva a to především co se týká pořadí zástavního práva váznoucí na zástavě. Práce popisuje jejich rozdíly a využití v praxi.

A na samotný závěr nám práce nastiňuje praktické využití zástavního práva v bankovním sektoru při poskytování hypotečních úvěrů. Banky zajišťují své pohledávky zástavním právem k nemovitostem. Pro někoho může být překvapením, že banky nalačnají po zastavených nemovitostech, ale naopak vychází klientům vstříc v případech, kdy nemohou dočasně splácet.

Resumé

Tato diplomová práce má za cíl objasnit účel a možnosti využití zástavního práva, zaměřit se přitom na zajišťovací a uhrazovací funkci a zároveň poukázat na novinky, které současná právní úprava zavedla vycházející především ze současného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Práce zkoumá především změny v možnostech realizace zástavního práva a úpravy ve vzájemných právních vztazích jednotlivých účastníků. Zabývá se vznikem, aplikací i zánikem zajišťovací a uhrazovací funkce zástavního práva.

Resumé

This thesis aims to explain the purpose and options of the use of lien, primarily focusing on hedging and reimbursing function. And also pointing out to news introduced by contemporary law. It is mostly based on the new Civil Code no. 89/2012 , which introduced important changes.

This work investigates primarily changes in options of realization of right of lien and adjustments in mutual legal relations of the participants. It is dealing with formation, application and completion of hedging and reimbursing function of lien.

Použité zdroje:

- BARTOŠEK, Milan. Dějiny římského práva: (ve třech fázích jeho vývoje). 2. přeprac. vyd. Praha: Academia, 1995 ISBN:80-200-0545-5
- BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8
- BREJKOVÁ, L., MAGLIA, M. K vybraným otázkám zástavního práva po novele. Právní rozhledy, 2003, č. 2, s. 81-83
- BUREŠ, J., DRÁPAL, L. Zástavní právo v soudní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1997, 489 s. 80-7179-139-3
- DVOŘÁK, Jan a Jiří ŠVESTKA. Občanské právo hmotné. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9
- DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Občanské právo hmotné. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5
- FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074783692
- FIALA, Josef. Občanské právo hmotné: [právní stav k 1.1.2002]. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-2793-2
- FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-395-9
- HENDRYCH, D. a kol. Právnický slovník. 2. vydání. CD-Rom. Praha: C. H. Beck, 2003
- HOLEYŠOVSKÝ, Milan. Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Newsletter, 1995. De iure. ISBN 80-901779-2-1

- HOLEYŠOVSKÝ, Milan. Zástavní právo, ručení, bankovní záruka a ostatní zajišťovací prostředky v podnikatelské, bankovní a právní praxi. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Newsletter, 1995. De iure. ISBN 80-901779-2-1
- HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4
- KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. Římské právo. 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s. Učebnice (Panorama). ISBN 8070381345
- MALÝ, Karel a Ladislav SOUKUP (eds.). Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2004. ISBN 80-246-0863-4
- MYŠÁKOVÁ, Petra a Robert PAVLŮ. Propadlá zástava v NOZ. Rekodifikace & praxe. 2013, (4), 4 – 6
- PELECH, Josef. Zástavní právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-466-4 11
- ROZEHNAL, Aleš. Úvěry zajištěné zástavním právem. 1. vyd. Praha: G plus G, 1997. ISBN 80-86103-04-8
- SCHELLE, K. -TAUCHEN, J., Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s., ISBN 978-80-7418-146-7
- SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5
- ŠARMAN, Jan. Přehled judikatury z oblasti věcných práv. Praha: ASPI, 2006. Přehledy judikatury (ASPI). ISBN 80-7357-145-5
- ŠUBERTOVÁ, Karolína. Výkon stávajících zástavních práv podle nového občanského zákoníku. In: Epravo.cz [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vykon-stavajicich-zastavnich-prav-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-93327.html>
- TICHÝ, CSC., Luboš. Promlčení. Bulletin advokacie. Impax, 2011, (1-2), 43 - 46. ISSN 1210-6348
- VRAJÍK, Michal. Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2014. Právo (Anag). ISBN 978-80-7263-846-8

- VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo: (§ 152 - § 172 občanského zákoníku) : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury. Praha: Linde Praha, 2012, 270 s. ISBN 978-80-7201-894-9
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (konsolidované znění), ze dne. 3. 2. 2012. Poslanecká sněmovna Parlamentu. ASPI. 2012. ASPI ID LIT38253CZ
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 4. 2012, sp. zna. 21 Cdo 78/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 06. 2010, sp. zn. 21 Cdo 1457/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 21 Cdo 2372/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2013, sp. zn. 30 Cdo 3765/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 21 Cdo 2372/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 04. 2013 sp. zn. Cdo 1415/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2013 sp. zn. 33 Cdo 2863/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 4. 2002, sp. zn. 21 Cdo 957/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. ledna 2013, sp. zn. 29 Cdo 1830/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 7. 2003, sp. zn 21 Cdo 296/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 8. 2010, sp. zn. 33 Cdo 3694/2008
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. dubna 2000, sp. zn. 21 Cdo 2525/99
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 01. 2013 sp. zn. 21 Cdo 3447/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. ledna 2012, sp. zn. 20 Cdo 670/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 4. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2525/99
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 21 Cdo 3173/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. září 2012, sp. zn. 21 Cdo 3466/2011