

**Západočeská univerzita v Plzni**  
**Fakulta právnická**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Zajištění závazků a utvrzení dluhů vyplývajících z hypotečních  
úvěrů

Zpracoval: Michal Sladký

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Miroslav Kalný, Ph.D.

Plzeň 2020

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou prací na téma „*Zajištění závazků a utvrzení dluhů vyplývajících z hypotečních úvěrů*“ vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.

V Plzni dne 15. dubna 2020

.....  
Michal Sladký

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval mému vedoucímu práce panu JUDr. Miroslavu Kalnému, Ph.D., za konstruktivní vedení mé diplomové práce, za cenné rady, pomoc a ochotu. Dále bych chtěl poděkovat všem, kteří mi poskytli součinnost se získáváním pramenů, zejména znění úvěrových a zástavních smluv.

# Obsah

Úvod.....	1
1 Vymezení pojmů .....	3
1.1 Závazek.....	3
1.2 Smlouva o úvěru .....	4
1.3 Hypoteční úvěr.....	5
2 Zajištění závazků (dluhů) z hypotečních úvěrů.....	8
2.1 Zástavní právo.....	10
2.1.1 Subjekty zástavního práva.....	11
2.1.2 Předmět zástavního práva.....	12
2.1.3 Zástavní právo smluvní k nemovitým věcem.....	13
2.1.4 Zřízení zástavního práva smluvního k nemovitým věcem.....	13
2.1.4.1 Forma zástavní smlouvy k nemovitým věcem.....	13
2.1.4.2 Náležitosti zástavní smlouvy k nemovitým věcem.....	14
2.1.5 Zakázaná ujednání zástavní smlouvy k nemovitým věcem .....	15
2.1.6 Vznik zástavního práva smluvního k nemovitým věcem.....	16
2.1.6.1 Vklad zástavního práva do katastru nemovitostí .....	17
2.1.7 Rozsah zástavního práva smluvního k nemovitým věcem.....	19
2.1.8 Výkon zástavního práva ve vztahu k hypotečnímu úvěru.....	20
2.1.9 Zánik zástavního práva smluvního k nemovitým věcem .....	21
2.2 Ručení ke vztahu k hypotečním úvěrům.....	23
2.2.1 Akcesorická a subsidiární povaha ručení .....	24
2.2.2 Odepření plnění ručitelem .....	25
2.2.3 Zánik ručení.....	26
3 Utvrzení dluhů z hypotečních úvěrů.....	26
3.1 Smluvní pokuta.....	27
3.1.1 Funkce smluvní pokuty .....	27
3.1.2 Akcesorická povaha smluvní pokuty.....	28
3.1.3 Ujednání o smluvní pokutě.....	29

3.1.4	Požadavky na určitost, přiměřenost a výši smluvní pokuty .....	30
3.1.5	Moderační právo soudu .....	32
3.1.6	Omezení utvrzení dluhů ke vztahu ke spotřebiteli .....	33
3.2	Uznání dluhu.....	35
3.2.1	Uznání dluhu učiněné prohlášením .....	36
3.2.2	Konkludentní uznání dluhu .....	36
3.2.3	Hmotněprávní a procesní důsledky uznání dluhu .....	37
3.2.4	Utvrzení dluhu notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti .....	37
3.2.4.1	Notářský zápis dle ustanovení § 71a odst. 1 NŘ.....	39
3.2.4.2	Notářský zápis dle ustanovení § 71a odst. 2 NŘ.....	39
3.2.4.3	Notářský zápis dle ustanovení § 71b NŘ .....	40
4	Komparace hypotečních smluv vybraných poskytovatelů úvěrů.....	45
4.1	NEY spořitelní družstvo .....	45
4.1.1	Smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení.....	45
4.1.2	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem .....	47
4.2	Hypoteční banka, a.s.....	48
4.2.1	Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru .....	48
4.2.2	Zástavní smlouva k nemovitosti.....	50
4.3	Raiffeisenbank a.s.....	50
4.3.1	Úvěrová smlouva.....	50
4.3.2	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem .....	51
4.4	Zhodnocení obsahu hypotečních smluv.....	52
Závěr .....		53
Resumé.....		55
Seznam použitých zdrojů:.....		56
Přílohy.....		58

# Úvod

Téma diplomové práce „Zajištění závazků a utvrzení dluhů vyplývajících z hypotečních úvěrů“ si autor diplomové práce zvolil z důvodu, že se jedná o aktuální téma, týkající se části populace České republiky, která nechce bydlet v nájemním bytě, avšak chce si pořídit bydlení vlastní, jde se o problematiku, ve kterém je přinejmenším vhodné rozšířit své znalosti, a to za účelem vyhledání hypotečního produktu na úvěrovém trhu, který nabízí nejpřívětivější podmínky. Autor diplomové práce si téma vybral z důvodu jeho dosavadní praxe při studiu v advokátních kancelářích a bankovních institucích, ve kterých přímo komunikují s dlužníky, kteří dlouhodobě neplní své závazky řádně a včas.

V rámci diplomové práce bude zpracována problematika hypotečních úvěrů, tedy „*úvěrů, které jsou alespoň částečně zajištěny zástavním právem k nemovité věci*“<sup>1</sup>. Hypoteční úvěr tvoří zpravidla dvě smlouvy, a to smlouva úvěru, kterou vzniká závazkový právní vztah věřitele a dlužníka, a k ní zajišťovací instrument představující zástavní právo zřízené zástavní smlouvou, kde je specifikována nemovitost spolu s právy a povinnostmi, která zajišťuje úvěr.

V diplomové práci budou popisnou a komparativní metodou podrobně zpracovány zajišťovací a utvrzovací instrumenty občanského práva, které se přímo týkají hypotečních úvěrů, které byly a nadále jsou uzavírány se spotřebiteli, a to v rámci spotřebitelského úvěru na bydlení. Tyto úvěry jsou zajištěny nejčastěji zástavním právem k nemovitostem a u starších hypotečních úvěrů sjednaných před účinností ZSÚ16 se též vyskytuje institut ručení. Detailně též budou rozpracovány utvrzovací instrumenty vyplývající z NOZ, tedy smluvní pokuta, její funkce, postavení k primárnímu závazku vyplývajícího z úvěrové smlouvy, rozbor její funkce a výše s ohledem na problematiku spotřebitele, zejména se zaměřením na dobré mravy. Dále bude rozebrána právní úprava uznání dluhu, které je, v zavedené praxi bankovních i nebankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů, obsaženo pro případ neplnění práv a povinností řádně a včas v notářských zápisech se svolením vykonatelnosti, sepsaných dle právní úpravy obsažené v zákoně č. 358/1992 Sb., notářský řád (*dále též „NR“*), dále též na omezení zajišťovacích a utvrzovacích instrumentů vyplývajících ze zákona č. 145/2010 Sb.,

---

<sup>1</sup> § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [vid. 1. 4. 2020].

o spotřebitelském úvěru (*dále též „ZSÚ10“*) a zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (*dále též „ZSÚ16“*), dopad na vymáhání dlužných pohledávek a vymezení okruhu institutů chránící dlužníka v postavení spotřebitele. V závěrečných kapitolách budou komparativní metodou zhodnoceny práva a povinnosti vyplývající věřiteli a dlužníku z hypotečních smluv různými bankovními, i nebankovními poskytovateli hypotečních úvěrů, jejich vývoj a reflexi přijatých právních předpisů chránící postavení dlužníka jakožto spotřebitele.

# 1 Vymezení pojmů

Pro objasnění pojmu hypotečního úvěru je nutné nejprve definovat pojem závazku, smlouvy o úvěru jakožto závazkového právního vztahu, ze kterého vznikají práva a povinnosti smluvních stran, hypotečního úvěru a spotřebitele. V občanském zákoníku jsou závazky systematicky upraveny v části čtvrté, která upravuje relativní majetková práva. Jde o práva majetková, jejichž podstatou je právo věřitele na plnění od dlužníka.

## 1.1 Závazek

Pojem závazku lze popsat jako občanskoprávní vztah, v němž je jedna osoba oprávněna se dožadovat toho, aby se jiná osoba určitým způsobem chovala. Závazky se obecně dělí na právní a mimoprávní.

V souladu s definičním ustanovením § 1721 NOZ, který navazuje svým zněním na ustanovení § 488 SOZ je podstatou závazku právo věřitele na plnění od dlužníka. Jinými slovy právo věřitele žádat plnění dluhu od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost dluh splnit.

Obsahem závazku, je, mimo práv a povinností vyplývajících pro smluvní strany přímo ze smlouvy a produktových podmínek, pohledávka věřitele, která odpovídá dluhu dlužníka<sup>2</sup>. Předmětem závazku je plnění dluhu, toto plnění je majetkové povahy. „*Dluh představuje právní povinnost dlužníka poskytnout určitou hodnotu věřiteli, tedy chování dlužníka směřující ke splnění závazku (k uspokojení věřitele), ke kterému je dlužník ze závazku povinen, pojem dluhu však bývá též užíván k označení předmětu této povinnosti, tedy vlastní hodnoty, kterou je dlužník ze závazkového vztahu povinen poskytnout věřiteli k jeho uspokojení.*“<sup>3</sup>

Příkladem práv a povinností vyplývajících ze závazku jsou například právo na čerpání úvěru, úprava splatnosti dluhu, právo na úroky z prodlení a další.

Stranami závazku jsou věřitel (oprávněný) a dlužník (povinný)<sup>4</sup>, závazek musí mít nejméně dvě smluvní strany, věřitele a dlužníka, znění zákona však

---

<sup>2</sup> HULMÁK, Milan. § 1721 [Právo na plnění]. In: HULMÁK, Milan, a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1.

<sup>3</sup> HURDÍK, Jan. Dluh. In: HENDRYCH, Dušan, a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009.

<sup>4</sup> § 1721 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



nevyklučuje, aby na straně věřitele, či dlužníka bylo více subjektů, v tomto případě by se v rámci úvěrových smluv jednalo o mnohost na straně věřitelů, popřípadně mnohost na straně dlužníků, v tomto případě se jedná o společné dluhy nebo společné pohledávky<sup>5</sup>. V rámci úvěrových smluv dle ustanovení § 2395 an. NOZ se typicky v případě více spolužadatelů o úvěr objevuje pasivní solidarita dlužníků, dle které jsou všichni zavázáni k plnění společně a nerozdílně, a to v souladu s ustanovením § 1872 an. NOZ. Dlužníci jsou zavázáni plnit věřiteli jeden za všechny a všichni za jednoho. Věřitel tak může požadovat celé plnění nebo jakoukoliv část po všech spoludlužnících, či dle svého výběru jen na některých z nich.

Závazek sám o sobě nemá účinky vůči třetím osobám a má tedy účinky inter partes, tím se liší od věcných práv, které mají účinky erga omnes a jsou závazné i pro třetí osoby, neznamena to však, že by smluvní strany nemohly domluvit v rámci smluvního vztahu právo jinak závazkové, které bude následně zřízeno jako právo věcné<sup>6</sup>. Typickým příkladem práva, které může být smluvně zřízeno jako právo věcné, objevující se v hypotečních smlouvách je zákaz zatížení nebo zcizení zástavy<sup>7</sup>, který bývá bankovními i nebankovními institucemi zahrnut právě v zástavní smlouvě, která má akcesorickou povahu ke smlouvě o úvěru.

## 1.2 Smlouva o úvěru

Úprava smlouvy o úvěru obsažená v ustanovení § 2395 NOZ, kterou se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky, vychází z úpravy definované v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále též „ObchZ“), a to v ustanovení § 497 ObchZ. Oproti znění ObchZ se mění v NOZ označení smluvních stran, když již nejsou označeny jako věřitel a dlužník, ale jako úvěrující (věřitel) a úvěrovaný (dlužník)<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> § 1868 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6</sup> HULMÁK, Milan. § 1721 [Právo na plnění]. In: HULMÁK a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1.

<sup>7</sup> PELIKÁNOVÁ, Irena a Robert PELIKÁN. § 1761 (Obligační a věcněprávní zákaz zatížení nebo zcizení věci). In: ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 1. 4. 2020]. ASPI\_ID KO89\_e2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.]

<sup>8</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smlouva o úvěru má konsenzuální charakter a nabývá účinnosti již přijetím nabídky<sup>9</sup>. Úvěr má povahu synallagmatického závazku a postavení obou smluvních stran se v časovém vývoji plnění smlouvy mění. Úvěrovaný je do doby poskytnutí peněžních prostředků, respektive do doby načerpání úvěru, věřitelem úvěrujícího, a naopak úvěrující je do této doby jeho dlužníkem. Po načerpání úvěru se již úvěrovaný stává dlužníkem a má povinnost dluh vrátit a zaplatit úroky úvěrujícímu.

Smlouva o úvěru sama o sobě nemá předepsanou formu, tj. může být uzavřena i ústně, písemně, ale i konkludentně<sup>10</sup>. Písemná forma smlouvy o úvěru je však povinná, pokud je sjednávána se spotřebitelem. Tato povinnost byla upravena nyní již ve zrušeném zákoně č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru, následně byla převzata do znění též nyní zrušeného zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru (*dále též „ZSÚ10“*) a aktuálně je požadavek na písemnou formu zakotven v ZSÚ16. V případě nedodržení písemné formy však nedochází k neplatnosti smlouvy *ex tunc*<sup>11</sup>, tedy od počátku, když takováto sankce by byla nepřiměřeně tvrdým zásahem do práv spotřebitele, který by ztratil výhodu splátek úvěru. Uplatní se však sankce podle § 110 odst. 1 ZSÚ16 a dojde k užití nevyvratitelné domněnky ke vztahu ke spotřebitelskému úvěru, kdy platí, *„že zápůjční úrokovou sazbou je repo sazba uveřejněná Českou národní bankou (dále též „ČNB“), platná v den uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru, nebyla-li sjednána zápůjční úroková sazba nižší.“* Na základě opomenutí písemné formy úvěrující ztrácí nárok na úrok ve sjednané výši, pokud není nižší než repo sazba uveřejněná ČNB.

### 1.3 Hypoteční úvěr

První definice hypotečního úvěru se v českém právním řádu objevuje v zákoně č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, v ustanovení § 14 jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Tato definice byla následně upravena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech účinného od 1. 5. 2014 v ustanovení § 28 odst. 3 jako úvěr, který je alespoň částečně zajištěn

---

<sup>9</sup> ELEK, Štefan. § 2395 [Základní ustanovení]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 690.)

<sup>10</sup> tamtéž

<sup>11</sup> § 104 zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů

zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Nový zákon o dluhopisech opouští konstrukci hypotečního úvěru obsahující účelovost úvěru, tedy požadavek na „*investici do nemovitosti včetně její výstavby, či pořízení*“, a to s odůvodněním, že původní úprava neumožňovala pod pojem hypoteční úvěr podřadit například splacení členského podílu v bytovém družstvu, či převod/koupi družstevního podílu<sup>12</sup>.

Úvěr se považuje za hypoteční úvěr, pokud je zajištěný zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Ze shora uvedeného vyplývá, že hypoteční úvěr je tvořen zpravidla dvěma prvky, a to primárně samotnou smlouvu o úvěru, která ustanovuje práva a povinnosti při vyplývající pro úvěrujícího (věřitele) a pro úvěrovaného (dlužníka), které vznikají samotným uzavřením smlouvy, na základě smlouvy o úvěru jsou úvěrujícím poskytnuty finanční prostředky úvěrovanému, který se zavázal poskytnuté finanční prostředky úvěrujícímu vrátit a též uzavřením zástavní smlouvy k nemovitostem, ve které je specifikována nemovitost zajišťující úvěr a práva a povinnosti obou účastníků smlouvy k předmětu zástavy.

Dle dikce starší úpravy týkající se ochrany spotřebitelů, což „*je každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná,*“<sup>13</sup> v ZSÚ10 byla však aplikace značně omezena, když se ZSÚ10 nevztahoval v souladu s ustanovením § 2 písm. a) ZSÚ10 na „*odloženou platbu, půjčku, úvěr nebo jinou obdobnou finanční službu poskytnutou pro účely bydlení, v níž je pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovitosti a jejímž účelem je:*

- 1. nabytí vlastnického práva k nemovitosti, vypořádání vlastnických vztahů k nemovitosti nebo výstavba nemovitosti,*
- 2. úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu či rodinného domu,*
- 3. změna stavby nebo její připojení k veřejným sítím,*

---

<sup>12</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, č. 190/2004 Dz)

<sup>13</sup> § 419 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

4. *úhrada nákladů spojených se získáním půjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 3, nebo*
5. *splacení úvěru, půjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 4, popřípadě 5. “*

Toto znění zcela vylučovalo aplikaci ustanovení, chránící spotřebitele v předpisu obsažených, ve vztahu k sjednanému hypotečnímu úvěru.

Situace se změnila až od 1. 12. 2016, kdy nabyl účinnosti ZSÚ16 a byla poskytnuta hypotečním úvěrům sjednávaným se spotřebiteli, respektive spotřebitelským úvěrům na bydlení právní ochrana v návaznosti na zpracování směrnic Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES, Směrnice Komise 2011/90/EU, Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU a Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014. V návaznosti na unifikaci unijních pravidel tak byly do českého právního řádu zakomponovány mimo jiné požadavky na zvýšenou informační předsmuvní povinnost vůči spotřebiteli, obsah smlouvy a úpravu některých smluvních podmínek.

Oprávnění poskytovat spotřebitelům spotřebitelský úvěr na bydlení mají v souladu se shora uvedeným ustanovením ZSÚ16 pouze:

- „a) banka, zahraniční banka a zahraniční finanční instituce za podmínek stanovených zákonem upravujícím činnost bank,*
- a) spořitelni a úvěrní družstvo za podmínek stanovených zákonem upravujícím činnost spořitelních a úvěrních družstev,*
- b) platební instituce a zahraniční platební instituce za podmínek stanovených zákonem upravujícím platební styk,*
- c) poskytovatel platebních služeb malého rozsahu za podmínek stanovených zákonem upravujícím platební styk,*
- d) instituce elektronických peněz a zahraniční instituce elektronických peněz za podmínek stanovených zákonem upravujícím platební styk,*
- e) vydavatel elektronických peněz malého rozsahu za podmínek stanovených zákonem upravujícím platební styk a*
- f) nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru za podmínek stanovených tímto zákonem. “*

Nebankovním poskytovatelem spotřebitelského úvěru se rozumí právnická osoba, která je oprávněna poskytovat spotřebitelský úvěr na základě oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru, které jí udělila Česká národní banka (dále též „ČNB“)<sup>14</sup>, a to za podmínek stanovených v ZSÚ16. Žádost se podává České národní bance, která na základě žádosti rozhodne o udělení, či neudělení oprávnění k poskytování spotřebitelských úvěrů do 4 měsíců ode dne zahájení řízení<sup>15</sup>, tedy doručení žádosti o udělení oprávnění.

## 2 Zajištění závazků (dluhů) z hypotečních úvěrů

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále též „NOZ“), rozlišuje mezi zajištěním a utvrzením dluhu, když nahrazuje občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (dále též „SOZ“), který od sebe zajištění a utvrzení dluhu systematicky nerozděloval<sup>16</sup>. Zajištění dluhu, které v sobě obsahuje zástavu, ručení, bankovní záruku, zajišťovací převod a dohodu o srážkách ze mzdy<sup>17</sup>, je pro poskytovatele úvěru – věřitele výhodné zejména z důvodu, že značně vylepšuje postavení věřitele, když věřiteli umožňuje uspokojení své pohledávky z majetku dlužníka, či jiné osoby pro případ porušení povinností, zejména porušení povinnosti řádně a včas splácet svůj dluh, který mu vyplývá z úvěrového vztahu.

Samotná právní úprava zajištění závazků (dluhů) a utvrzení dluhů je obsažena v části čtvrté, dílu osmém NOZ, která se věnuje relativním majetkovým právům. Zejména budou popsány instituty zajištění závazků (dluhů), které se přímo týkají hypotečních úvěrů, a to zejména zástavnímu právu upraveném v ustanoveních § 1309 – 1394 NOZ, které má věcněprávní povahu<sup>18</sup> a následně i ručení, které má naopak osobní – obligační povahu.

Souhlasím s názorem doc. Petra Téгла, který výklad ustanovení týkající se zajištění dluhů extenzivně rozšiřuje na zajištění obsahu závazku – pohledávky jako celku, tedy zajištění věřitelova subjektivního relativního majetkového práva

---

<sup>14</sup> § 9 zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15</sup> § 11, tamtéž.

<sup>16</sup> RABAN, Přemysl. Závazkové právo. Brno: VK, 2019. ISBN 978-80-87713-18-1. str. 83.

<sup>17</sup> § 2010 - 2047 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>18</sup> VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-996-0. [Systém ASPI] Wolters Kluwer [cit. 1. 4. 2020]. Dostupné v Systému ASPI.

na plnění od dlužníka.<sup>19</sup> Věřitel nemusí mít pouze zájem na splnění dluhu, ale též na splnění povinností úvěrovaného vyplývajících z primárního smluvního vztahu. Zajistit se dá obecně jakýkoli dluh, pokud není vyloučen právním předpisem, popřípadně není-li v rozporu se samotnou povahou dluhu. Spolu s dluhem dochází i k zajištění příslušenství pohledávky (dluhu), a to úroků, úroků z prodlení a nákladů spojených s jejím uplatněním<sup>20</sup>, avšak není vyloučeno zajištění i následných akcesorických nároků, vyplývajících z primárního úvěrového vztahu, tj. případných smluvních pokut, pokud je tak sjednáno.

Zajištění závazku (dluhu) má obecnou definici obsaženou v ustanovení § 2010 věta první NOZ, tedy, že „*dluh lze zajistit, zaváže-li se třetí osoba věřiteli nebo ve prospěch věřitele za dlužníkovu plnění, anebo dá-li někdo věřiteli nebo ve prospěch věřitele majetkovou jistotu, že dlužník svůj dluh splní.*“ S tímto ustanovením se pojí též informační povinnost věřitele (úvěrujícího) obsažená v ustanovení § 2011 NOZ, dle kterého musí v případě poskytnutí jistoty dlužníku (úvěrovanému), i zřízením zástavního práva, věřitel (úvěrující) sdělit na jeho žádost kdykoli a bez zbytečného odkladu, jaká je výše zajištěného dluhu.

Zajištění závazků (dluhů) plní především funkci zajišťovací, uhrazovací a preventivní, funkci preventivní plní v zástavě veškeré zajišťovací instituty. Zajišťovací instituty mají akcesorickou povahu<sup>21</sup>, což znamená, že svým vznikem, obsahem a případně i trváním jsou závislé na existenci primárního – zajišťovaného právního vztahu. Ze sekundárního – zajišťujícího právního vztahu vyplývají věřiteli další práva, která v hlavním vztahu s dlužníkem neměl. Akcesorická povaha je dána tím, že zajišťovací závazek nemůže vzniknout bez existence primárního závazku, při zániku primárního závazku zaniká i závazek sekundární, tedy závazek jej zajišťující.

V případě, že na jedné věci vázne více zajištění pro více věřitelů, jedná se o konkurenci zajišťovacích práv, na základě které jsou nejdříve uspokojeni věřitelé, kteří mají věc zajištěnou věcným právem a zajištění je tedy účinné vůči třetím osobám. V této skupině věřitelů, kteří mají věc zajištěnou věcným

---

<sup>19</sup> TÉGL, Petr. Zajištění a utvrzení dluhu v novém občanském zákoníku. Wolters Kluwer, 2012. Článek (Wolters Kluwer ČR) [Systém ASPI] Wolters Kluwer [cit. 1. 4. 2020]. Dostupné v Systému ASPI

<sup>20</sup> § 510 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>21</sup> KINDL, Milan. Zajištění a utvrzení dluhů. V Praze: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-291-5, str. 16

právem jsou uspokojováni nejdříve věřitelé, kteří mají zajištění zapsané ve veřejném seznamu, typicky katastru nemovitostí, popřípadně v rejstříku zástav, který je veden Notářskou komorou České republiky, následně jsou uspokojováni věřitelé, kteří sice mají svá práva zajištěná věcným právem, avšak nemají své zajištění zapsáno ani ve veřejném seznamu, ani rejstříku zástav, následně se uspokojí věřitelé zajištění právem závazkovým<sup>22</sup>. Pro pořadí uspokojování věřitelů, kteří náleží do stejné skupiny, typicky pro více zapsaných zástavních práv na listu vlastnictví vedeném v katastru nemovitostí, je rozhodné datum vzniku zajištění, když jako první je uspokojován zajištěný závazek, jehož zajištění vzniklo nejdříve.

## 2.1 Zástavní právo

Věcněprávní povahu zástavního práva lze dovodit již ze samotné systematiky NOZ, ve které je zástavní právo zařazeno v části třetí, týkající se absolutních majetkových práv. Věcné právo je vázáno na určitou věc, a tedy působí proti aktuálnímu vlastníku bez ohledu na to, zdali bylo zástavní právo zřízeno původním vlastníkem před nabytím věci novým vlastníkem. V případě, že nový vlastník nabyl již zatíženou věc věcným právem, je tímto právem vázán namísto vlastníka dřívějšího<sup>23</sup>.

Zástavní právo je zajišťovací právní institut, který poskytuje věřiteli věcnou záruku splnění dluhu, jeho účelem je zesílit věřitelova práva, zajišťuje splnění dluhu pro případ, že dluh není plněn řádně a včas. V případě, že dlužník nekomunikuje a neplní svůj dluh na pohledávce, „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.“<sup>24</sup>

Důvodem vzniku zástavního práva může být smlouva, rozhodnutí orgánu veřejné moci (soudu, správního úřadu) nebo přímo zákon, případně i jiné skutečnosti, pokud tak stanoví zákon (zůstavitelova závěť).<sup>25</sup> Zástavní práva se tak dají rozdělit na dobrovolná a nucená.<sup>26</sup> Dobrovolným zástavním právem

---

<sup>22</sup> § 2016 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>23</sup> RUŽIČ, Dušan. Změny v subjektech zástavního práva. Ad Notam. 2010, č. 3, s. 5-8

<sup>24</sup> § 1309 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>25</sup> VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-996-0. [Systém ASPI] Wolters Kluwer [cit. 1. 4. 2020]. Dostupné v Systému ASPI, str. 39

<sup>26</sup> tamtéž

je zástavní právo zřízené na základě smlouvy nebo schválení dohody dědiců o rozdělení pozůstalosti. Nucené zástavní právo vzniká bez ohledu na vůli zástavního věřitele a dlužníka na základě rozhodnutí soudu, správního úřadu nebo přímo ze zákona.

Předmětem zajištění hypotečních úvěrů uzavíraných se spotřebiteli, je zřízení zástavního práva na základě zástavní smlouvy, když právě takové je dle dikce ustanovení § 113 odst. 2 ZSÚ16 s účinností od 1. 12. 2016 není žádná další forma zajištění použitelná, když v případě, že je pro zajištění spotřebitelského úvěru užitá nemovitá věc nebo věcné právo k nemovité věci, může mít toto zajištění pouze formu zástavního práva; k jiným ujednáním, jejichž účelem je zajištění spotřebitelského úvěru, se nepřihlíží.

### **2.1.1 Subjekty zástavního práva**

Subjekty zástavního práva jsou zástavní věřitel, obligační (osobní) dlužník, zástavní dlužník a zástavce.

Zástavní věřitel je osoba, která má pohledávku zajištěnou zástavním právem, tedy je účastníkem primárního závazkového vztahu na straně věřitele (úvěrujícího), na základě které vzniká závazek dlužníka uhradit dluh ze smlouvy vyplývající a též účastníkem zástavní smlouvy.

V rámci hypotečních úvěrů uzavíraných se spotřebitelem se bude jednat zpravidla o banky a nebankovní poskytovatele v souladu s ustanovením § 7 a § 9 ZSÚ16, které mají oprávnění poskytovat spotřebitelský úvěr, a to v případě, že nebude pohledávka vyplývající z hypotečního úvěru postoupena třetí osobě, v případě postoupení se může zástavním věřitelem stát i osoba (jak právnická, tak fyzická), která předmětné oprávnění nemá.

Obligačním (osobním) dlužníkem je osoba, která je účastníkem primárního závazkového vztahu na straně dlužníka (úvěrovaného), který má povinnost zaplatit dluh zajištěný zřízeným zástavním právem ze závazkového vztahu vyplývající.

Zástavním dlužníkem je osoba, která vlastní předmět zástavního práva, ke kterému bylo zřízeno zástavní právo, je zde nutné oddělit terminologii zástavního dlužníka od zástavce, který je osobou, uzavírající zástavní smlouvu k věci tvořící předmět zajištění. Tyto pojmy je nutně striktně odlišovat, když zástavci přímo vznikají jako účastníkovi zástavní smlouvy práva a povinnosti,



kteře jsou ve smlouvě stanoveny, tyto práva a povinnosti mají účinky inter partes a jsou závazná pouze pro účastníky smlouvy. Zástavní dlužník však práva a povinnosti, které vyplývají ze zástavní smlouvy nenabývá (mimo některých povinností, typicky zákazu zcizení a zatížení, pokud je zřícen jako věcné právo), jelikož není účastníkem smluvního vztahu. Toto rozdělení je důležité zejména z důvodu utvrzení dluhů, když pro určitá porušení zástavní smlouvy nelze sankcionovat zástavního dlužníka, ale pouze zástavce.

Osoba obligačního (osobního dlužníka) může být totožná s osobou zástavního dlužníka a zástavce, typicky u hypotečních smluv sjednaných se spotřebiteli, kdy úvěřovaný zajišťuje splnění závazku svou vlastní nemovitostí zajištěnou zástavním právem, kterou hypotečním úvěřem financuje.

### 2.1.2 Předmět zástavního práva

Předmětem zástavního práva je zástava. Zástavou může být každá věc, se kterou lze obchodovat<sup>27</sup>, tedy jak věc hmotná, tak i nehmotná. V souladu s definičním ustanovením věci obsažené v ustanovení § 489 NOZ je tak způsobilou zástavou vše, co je rozdílené od osoby, slouží potřebě lidí a lze s ní obchodovat. Zástavní právo je možné zřícit i k věci, ke které vznikne zástavnímu dlužníku vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí.

Zástavním právem lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoli v době trvání zástavního práva<sup>28</sup>. Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství pohledávky (dluhu)<sup>29</sup>. Dle mého názoru lze v souladu s ustanovením § 1311 odst. 2 NOZ zástavním právem zajistit i smluvní pokutu (i budoucí), pokud je tak v zástavní smlouvě předem ujednáno. S ohledem na dikci předmětného ustanovení „lze zajistit zástavním právem i dluhy vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu.“

Ze zástavního práva též vyplývají práva a povinnosti, která zaručují nerušené trvání zástavního práva a vytvářejí předpoklady pro jeho budoucí výkon

---

<sup>27</sup> § 1310 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>28</sup> § 1311 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> § 1346 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

anebo naopak pro jeho řádný zánik, a to zejména povinnost zástavního dlužníka zdržet se všeho, čímž se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele, v případě snížení hodnoty zástavy má tak zástavní dlužník povinnost zástavu doplnit<sup>30</sup>, právo zástavního věřitele na uspokojení z pojistného plnění pro případ pojistné události týkající se předmětu zástavy, tzv. vinkulace pojistného plnění<sup>31</sup>, či například povinnost oznámit podstatné změny skutečností týkající se zástavy zapsaných ve veřejných seznamech<sup>32</sup>.

### 2.1.3 Zástavní právo smluvní k nemovitým věcem

Vznik zástavního práva smluvní se dělí na dvě části, na existenci právního důvodu a modus<sup>33</sup>. Důvodem vzniku je samotná zástavní smlouva, která však sama bez dalšího vznik zástavního práva nezakládá, pouze potvrzuje projevenou vůli smluvních stran obsaženou v zástavní smlouvě. Modus představuje aprobovaný způsob, zákonem předvídané jednání, kterým se zástavní právo uvádí ve známost, v případě nemovitých věcí, které jsou předmětem evidence ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí, jeho zápisem do katastru nemovitostí.

### 2.1.4 Zřízení zástavního práva smluvního k nemovitým věcem

Zástavní smlouva je nejčastějším způsobem zřízení zástavního práva, je samotným základem proto, aby zástavní právo smluvní mohlo vůbec vzniknout. Zástavní smlouva má účinky inter partes, jelikož se jedná o závazkový vztah, ve kterém je dohodnuto zajištění dluhu zástavním právem.

#### 2.1.4.1 Forma zástavní smlouvy k nemovitým věcem

Zástavní smlouva k nemovitým věcem vyžaduje v souladu s obecným ustanovením § 560 NOZ písemnou formu, když „*písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“ V případě nedodržení formy je zástavní forma neplatná, a to dle dikce ustanovení § 582 odst. 1 NOZ „*právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí.*“ Důsledkem nedostatku

<sup>30</sup> § 1353 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>31</sup> § 1354 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>32</sup> § 1358 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-996-0. [Systém ASPI] Wolters Kluwer [cit. 1. 4. 2020]. Dostupné v Systému ASPI.

formy zástavní smlouvy v neposlední straně bude též nemožnost, aby zástavní právo k nemovitým věcem, které jsou zapsány ve katastru nemovitostí, vůbec vzniklo, když pro nedostatek formy nelze provést zápis do katastru nemovitostí pro nedostatky vkladové listiny.

#### 2.1.4.2 Náležitosti zástavní smlouvy k nemovitým věcem

Požadavky na zástavní smlouvu jsou uvedeny v ustanovení § 1312 NOZ, kdy se „zástavní právo zřizuje zástavní smlouvou. V ní strany ujednají, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno; zajišťuje-li se dluh ještě nedospělý nebo více dluhů, postačí ujednat, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje.“ Z citovaného ustanovení vyplývá, že je tedy nutné přesně vymezit zástavu a zajišťovaný dluh.

Požadavek na přesné určení nemovitostí, které jsou evidovány v katastru nemovitostí je splněn, pokud je pozemek označen v zástavní smlouvě parcelním číslem a uvedením názvu katastrálního území, v němž se pozemek nachází, též je nutné uvést, zdali se jedná o parcelu pozemkovou, či stavební. Ostatní údaje, například o výměře, či uvedení čísla listu vlastnictví nejsou pro přesné vymezení zajišťovaných nemovitostí vyžadovány. V případě, že je předmětem zástavy budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, je nutné označit pozemek, na němž je postavena spolu s číslem popisným nebo evidenčním, pokud je uvedeno. Jestliže číslo popisné nebo evidenční není budově přiděleno, je nutné uvést způsob využití stavby.<sup>34</sup>

Požadavek na vymezení zajišťovaného dluhu je splněn, pokud se vymezí účastníci závazku, ze kterého dluh vyplývá, tedy věřitele (úvěrujícího) a úvěrovaného (obligačního dlužníka), určí předmět plnění a právní důvod vzniku. Typicky se tedy bude uvádět označení účastníků jejich jménem, datem narození a adresou bydliště, následně zajišťovaný dluh, v případě hypotečních úvěrů výše dluhu a označení smlouvy o úvěru, například registračním číslem a datem uzavření smlouvy.

---

<sup>34</sup> § 8 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

### 2.1.5 Zakázaná ujednání zástavní smlouvy k nemovitým věcem

V rámci poskytnutí právní ochrany jsou v zástavních smlouvách přímo zákonem zakázány určitá ujednání, která očividně poškozují některou ze stran, jejich výčet je obsažen v § 1315 NOZ, kdy se zakazují ujednání:

- 1) *Podle kterých dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit.*
- 2) *Dokud zajištěný dluh nedospěje, zakazuje se ujednat, že*
  - a. *zástavní věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy,*
  - b. *věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat nebo*
  - c. *věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky.*
- 3) *Je-li zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem, nepřihlíží se k ujednání s obsahem uvedeným v odstavci 2 písm. b), ať již k němu došlo před dospělostí zajištěného dluhu nebo i poté, co zajištěný dluh dospěl.*

V důvodové zprávě k citovanému ustanovení NOZ zákonodárce systematicky odlišuje skupinu ujednání zakázaných bez dalšího a skupinu ujednání, která jsou zakázána jen pro dobu přede dnem splatnosti zajištěné pohledávky, kdy je především zástavce, resp. zástavní dlužník, zjevně v postavení slabší strany, tato ujednání jsou uvedena v druhém odstavci citovaného ustanovení NOZ.

Klade se zde důraz na ochranu spotřebitele a malých a středních podnikatelů, kteří dle názoru zákonodárce mají být chráněni i po splatnosti zajišťovaného dluhu. S ohledem na tuto skutečnost tak na tyto osoby vylučuje užití odstavce 2, písm. b) citovaného ustanovení NOZ, a to s ohledem na důsledky, které by pro ně z dikce tohoto ustanovení vyplývaly. Autor práce uvádí, že se zcela ztotožňuje s názorem zákonodárce je zcela správný, když pro případ, že by zástavnímu věřiteli bylo umožněno zástavu zpeněžit jakýmkoliv způsobem, či si ji po splatnosti pohledávky ponechat, by docházelo k masivnímu zneužívání institutu zástavního práva za účelem získávání levných nemovitostí k následnému prodeji na realitním trhu.

V případě ostatních ustanovení odstavce 2 citovaného ustanovení NOZ již nemůže docházet tak k masivnímu zneužívání tohoto institutu, když po zesplatnění dluhu, který je zástavním právem zajištěn, se poměry účastníků smlouvy mění, a je již pouze na jejich vůli, zdali si například pod odkládací

podmínkou řádného a včasného placení dluhu, dalším rozložením dluhu do splátek například formou dohody o uznání a splácení dluhu, či notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, domluví, že po tuto dobu nebude zástavní věřitel činit kroky směřující ke zpeněžení zástavy.

### 2.1.6 Vznik zástavního práva smluvního k nemovitým věcem

Samotná zástavní smlouva je pouhým důvodem – titulem, který sám o sobě ke vzniku zástavního práva nepostačuje, zástavní smlouvou se zástavní právo pouze zřizuje. Ke vzniku smluvního zástavního práva je potřeba též provést jednání, kterým se zástavní právo uvádí ve známost a jímž získává zástavní věřitel nad zástavou určitou kontrolu, například provedením zápisu do veřejného seznamu. Ve vztahu k hypotečnímu úvěru tak zástavní právo váznoucí na zajišťované nemovitosti vzniká zápisem do takového seznamu<sup>35</sup>. V případě nemovitých věcí, které tvoří předmět zajištění hypotečního úvěru je dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (*dále též „ZKN“*) v platném znění veřejným seznamem katastr nemovitostí. *„V katastru nemovitostí se evidují*

- a) pozemky v podobě parcel,*
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*
- f) právo stavby,*
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.“*

V katastru se též evidují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> § 1316 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>36</sup> § 3 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

### 2.1.6.1 Vklad zástavního práva do katastru nemovitostí

Po uzavření zástavní smlouvy, kterou se zástavní právo k nemovitosti zřizuje je nutné podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisuje změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv, které jsou uvedeny v ustanovení § 11 odst. 1 ZKN, kde je vklad zástavního práva uveden pod písmenem d). V souvislosti se zápisem zástavního práva lze též provést zápis zákazu zcizení nebo zatížení nemovitosti, pokud byl v zástavní smlouvě sjednán jako věcné právo. Zákaz zcizení nebo zatížení nemovitosti které je v předmětném ustanovení ZKN uvedeno pod písmenem n).

Vkladové řízení se zahajuje na návrh na předepsaném formuláři<sup>37</sup> a musí obsahovat v souladu s § 14 ZKN

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) označení účastníků vkladového řízení, a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno,
- c) označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána,
- d) podpis navrhovatele.

K samotnému návrhu na zahájení vkladového řízení je nutné přiložit přílohy, odůvodňující navrhovaný vklad, a to v souladu s § 15 ZKN:

- a) listinu, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (dále jen „vkladová listina“),
- b) plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno

---

<sup>37</sup> Aplikace návrhu na vklad do katastru nemovitostí, dostupné <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>

získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou,

- d) další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, například souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.“

Pro potřeby zápisu zástavního práva vyplývajícího z hypotečního úvěru je nutné předložit zejména listinu uvedenou v písm. a) citovaného ustanovení ZKN, tedy zástavní smlouvu v písemné formě. Pro účely bezproblémového vkladového řízení do katastru nemovitostí je však nutné přiložit zástavní smlouvu s úředně ověřenými podpisy, když se jedná o soukromou listinu a ZKN úředně ověřené podpisy vyžaduje<sup>38</sup>. V případě, že nebudou podpisy na zástavní smlouvě úředně ověřeny, musí navrhovatel vkladu prokázat jejich pravost. Pravost podpisu lze prokázat například uznáním podpisu za vlastní před ověřující osobou dle zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování. V případě, že nebude prokázána pravost podpisu ve lhůtě 30 dnů ode dne podání návrhu na zahájení vkladového řízení, katastrální úřad vkladové řízení zastaví<sup>39</sup>.

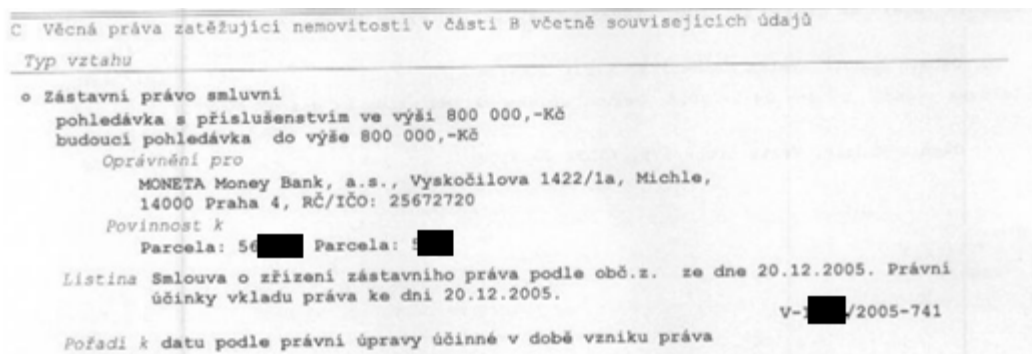
V případě, že navrhovatelem byly splněny podmínky pro povolení vkladu, katastrální úřad vklad zástavního práva povolí, avšak nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace v souladu s § 16 odst. 1 ZKN vlastníkově nemovitosti, popřípadě jiných oprávněných, kteří mají na nemovitosti zapsaná věcná práva.

Zástavní právo je po skončení vkladového řízení zapsáno na list vlastnictví, kde jsou uvedeny nemovitosti zástavního dlužníka zajišťující hypoteční úvěr. Zástavní právo je zapisováno do oddílu C listu vlastnictví, které obsahuje omezení vlastnického práva. Zápis zástavního práva v oddílu C listu vlastnictví vypadá následovně.

---

<sup>38</sup> § 7 odst. 2 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>39</sup> tamtéž



Na příkladu zástavního práva zástavního věřitele MONETA Money Bank, a.s., můžeme pozorovat, jaké informace se v zápisu uvádějí. Je zde uvedena oprávněná osoba, určení nemovitostí, které jsou předmětem zástavního práva, specifikace listiny včetně právních účinků vkladu práva, reflektující datum, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu, číslo jednací vkladového řízení a pořadí zástavního práva. V případě více zápisů zástavních práv na jeden list vlastnictví je shora uvedeno zástavní právo, které vzniklo jako první, a pod něj se zapisují zástavní práva, která vznikla následně.

### 2.1.7 Rozsah zástavního práva smluvního k nemovitým věcem

Zástavní právo se po jeho vzniku dle ustanovení § 1346 odst. 1 NOZ vztahuje na zástavu, její přírůstek i příslušenství, ledaže zástavní smlouva určí něco jiného. S ohledem na dispozitivní úpravu citovaného ustanovení NOZ si mohou smluvní strany sjednat i další nároky, které budou zástavním právem zajištěny, například smluvní pokutu.

V případě, že dojde k přeměně zástavy v novou věc, je i tato věc zatížena zástavním právem, typicky v případě přestavby zajišťované nemovitosti a následnou změnu v užívání stavby<sup>40</sup>.

Pokud bude zástava spojena s jinou věcí, má zástavní věřitel právo na obnovení předešlého stavu, a to na náklady zástavního dlužníka. Jestliže již obnovení do předešlého stavu není možné, zajišťuje zástavní právo celou nemovitou věc, a to do hodnoty zástavy v době spojení<sup>41</sup>. Spojení nemovitých věcí v katastru nemovitostí, u kterých jsou evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních však není přípustné. Nemělo by tedy docházet ke spojení pozemků, na kterých vázne zástavní právo s pozemkem, na kterém zástavní právo

<sup>40</sup> § 1350 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>41</sup> § 1350 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



není. V případě, že jsou však spojeny dvě zástavy zajištěné zástavním právem, užije se právní fikce, že ke vztahu k zástavnímu právu ke spojení nedošlo<sup>42</sup>. To však neplatí, pokud obě zástavy zajišťují splnění téhož dluhu. Naopak pokud bude zástava rozdělena, zatěžuje zástavní právo všechny věci vzniklé rozdělením<sup>43</sup>.

### 2.1.8 Výkon zástavního práva ve vztahu k hypotečnímu úvěru

V případě, že se dluh ze smlouvy o úvěru, která je zajištěná zástavním právem smluvním k nemovitým věcem stane splatným, například pro neplnění povinností úvěrovaného (obligačního dlužníka) hradit dluh řádně a včas, má zástavní věřitel právo uspokojit se způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem v písemné formě, jinak z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona<sup>44</sup>, například prodejem nemovitosti v exekučním řízení, jako druhé fáze řízení o soudním prodeji zástavy.

Výkonem zástavního práva se rozumí nucené zpeněžení zástavy za účelem uspokojení zajištěné pohledávky (dluhu). Se samotným výkonem zástavního práva je spojena informační povinnost zástavního věřitele, který je „*povinen započeti výkonu zástavního práva oznámit v písemné formě zástavnímu dlužníkovi; v oznámení uvede, jak se ze zástavy uspokojí.*“ Zástavní věřitel též musí zajistit zápis započeti zástavního práva musí u zástavy zapsané ve veřejném seznamu.

Ke vztahu ke spotřebiteli se vylučuje užití ustanovení § 1364 NOZ, který určuje 30denní lhůtu od oznámení započeti výkonu zástavního práva, po jejíž uplynutí může zástavní věřitel přistoupit ke zpeněžení zástavy, Lhůta se obnovuje v případě, že je zástava zapsána ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav, 30denní lhůta v tomto případě běží znovu ode dne zápisu do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav. ZSÚ16 tuto lhůtu prodlužuje za účelem ochrany spotřebitele a zamezení neočekávané ztráty bydlení spotřebitele na 6 měsíců od oznámení spotřebiteli, respektive ode dne zápisu do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav. V tomto období nesmí zástavní věřitel bránit

---

<sup>42</sup> § 1352 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>43</sup> § 1351 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>44</sup> § 1359-1370 Pododdíl 5 Výkon zástavního práva. In: ŠVESTKA, Jirí, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2020-4-15]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

zástavnímu dlužníku, který je v postavení spotřebitele v dobrovolném prodeji zástavy za účelem splacení dluhu.

Zástavnímu dlužníku je uložena povinnost výkon zástavního práva po uplynutí shora uvedených lhůt strpět a poskytnout zástavnímu věřiteli potřebnou součinnost. V případě, že dojde ke zpeněžení zástavy se z jejího výtěžku hradí pohledávka včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo. Jelikož v rámci zpeněžení zástavy dochází k úhradě dluhu vyplývajícího ze hypoteční smlouvy o úvěru, vzniká zástavnímu dlužníku regresní nárok proti obligačnímu dlužníku<sup>45</sup>, pokud se nejedná o stejné osoby. Na zástavního dlužníka tak přechází pohledávka obligačního věřitele (úvěrujícího) včetně příslušenství, zajištění a dalších práv s pohledávkou spojených.

Jestliže nebude v rámci výkonu zástavního práva uspokojený dluh obligačního věřitele v plné výši, je k uhrazení zbylé části pohledávky nadále zavázaný obligační dlužník (úvěrovaný). Pro případ, že je však prodejem zástavy utrženo více, vydá se přeplatek, tzv. hyperocha<sup>46</sup>, zástavnímu dlužníku.

V případě regresního nároku však není běh promlčecí lhůty vyplývající z hypoteční smlouvy o úvěru ovlivněn přechodem práv na zástavního dlužníka a podléhá promlčení, když změna v osobě obligačního věřitele nemá v souladu s ustanovením § 604 NOZ vliv. V případě, že však původnímu obligačnímu věřiteli (úvěrujícímu) splní zástavní dlužník dluh za obligačního dlužníka (úvěrovaného), nepromlčí se v souladu s ustanovením § 644 NOZ jeho právo uplatnit regresní nárok dříve než za šest měsíců po splnění dluhů. Zástavní dlužník má tak dostatečný prostor na vymáhání své pohledávky soudní cestou například podáním žaloby na zaplacení.

### **2.1.9 Zánik zástavního práva smluvního k nemovitým věcem**

Zánik zástavního práva lze rozdělit do dvou skupin, a to buď zánikem primárního závazku, kterým je hypoteční smlouva o úvěru, popřípadně zánik samotného zástavního práva bez zániku pohledávky (dluhu). Jelikož je zástavní

---

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 22. 7.2009, sp. zn. 29 Cdo 2105/2007 [ASPI ID: JUD153800CZ]

<sup>46</sup> FIALA, Josef. Hyperocha. In: HENDRYCH, Dušan, BĚLINA, Miroslav, FIALA, Josef, ŠÁMAL, Pavel, ŠTURMA, Pavel, ŠTENGLOVÁ, Ivana, KARFÍKOVÁ, Marie. Právní slovník. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009.

právo akcesorickým závazkem, který sleduje osud primárního závazku<sup>47</sup>, zaniká okamžikem zániku zajištěného dluhu dle § 1376 NOZ. K tomu nejčastěji dochází, pokud je zajišťovaný dluh splněn, popřípadě narovnáním dle ustanovení § 1903 NOZ, kterým se dosavadní závazek ruší a je nahrazen závazkem novým. V případě narovnání stanovuje NOZ ke vztahu k zajištění speciální úpravu v ustanovení § 1907 NOZ, když se zajištění práv, která jsou předmětem novace nebo narovnání, vztahuje i na práva z nich vzniklá. Poskytla-li však zajištění osoba třetí, která k novaci nebo k narovnání nepřistoupila, je zavázána nejvýše v rozsahu původního závazku a zůstávají jí zachovány všechny námitky, které mohla proti pohledávce uplatnit, kdyby k novaci nebo k narovnání nebylo došlo.

Zástavní právo zaniká, ale pohledávka (dluh) i nadále trvá v případech uvedených v § 1377 odst. 1 NOZ, a to když:

- a) zanikne zástava,
- b) se zástavní věřitel vzdá zástavního práva,
- c) zástavní věřitel vrátí zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,
- d) zástavce nebo zástavní dlužník složí zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci
- e) uplyne doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno.

Zástavní práva k nemovitým věcem, která zanikla, avšak jsou stále evidována v katastru nemovitostí, jsou vymazávána na podobném principu, jako vznikají, tedy návrhem na vklad do katastru nemovitostí učiněný příslušnému katastrálnímu úřadu<sup>48</sup>. Zástavní věřitel po zániku zástavního práva bez zbytečného odkladu požádá o jeho výmaz a zástavní právo se vymaže, stejné právo má i zástavní dlužník pro případ, že zástavní věřitel bez zbytečného odkladu nepožádal o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí, prokáže-li zástavní dlužník zánik zástavního práva listinou potvrzenou zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou<sup>49</sup>.

Pro případ, že zástavní věřitel zástavnímu dlužníkovi na jeho žádost nevydal potvrzení o zániku zástavního práva, má zástavní dlužník právo na náhradu škody z takového opomenutí mu vzniklou<sup>50</sup>.

---

<sup>47</sup> MAYER, Jan. Akcesorita zástavního práva. Bulletin advokacie. 2008, č. 12, s. 24-25

<sup>48</sup> § 11 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>49</sup> § 1397 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>50</sup> tamtéž.

## 2.2 Ručení ke vztahu k hypotečním úvěrům

Ručení, jako zajišťovací instrument je v diplomové práci obsažen zejména z důvodu, že jsou stále aktivně spláceny hypoteční úvěry, které byly uzavřeny před účinností ZSÚ16. Za předpokladu, že zajišťovací instrumenty nebyly vůči spotřebiteli a zajišťovanému závazku ve zjevném nepoměru<sup>51</sup>, bylo před účinností ZSÚ16 dovoleno sjednání vícera zajištění, souběhem zástavního práva k nemovitostem a institutem ručení.

V souladu s ustanovením § 113 odst. 2 ZSÚ16 může pro hypoteční úvěry, k jejichž zajištění byla užitá nemovitá věc nebo věcné právo k nemovité věci, mít toto zajištění pouze formu zástavního práva. ZSÚ16 tak bez dalšího prohlašuje veškeré jiné zajišťovací instituty zavedené právním řádem České republiky za nicotné a jejich aplikaci výslovně vylučuje<sup>52</sup>.

Podstata institutu ručení je obsažena v ustanoveních § 2018 – 2028 NOZ. Definice je obsažena již v úvodním ustanovení. „*Kdo věřiteli prohlásí, že ho uspokojí, jestliže dlužník věřiteli svůj dluh nesplní, stává se dlužníkovým ručitelem. Nepřijme-li věřitel ručitele, nemůže po něm nic žádat.*“ NOZ přebírá pravidlo obsažené v ustanovení § 303 ObchZ, které ručení definovalo jako písemné prohlášení osoby učiněné věřiteli, že ho uspokojí, jestliže dlužník vůči němu nesplní určitý závazek. V dikci ObchZ se tak naskýkala otázka, zdali ručení vzniká na základě smlouvy, popřípadě právní skutečnosti.

Dle důvodové zprávy k NOZ „*se upřesňuje smluvní povaha vzniku ručení v tom smyslu, že odmítne-li věřitel ručitele, nemá pak již právo po něm cokoli žádat.*“<sup>53</sup> Teleologickým výkladem tak došlo k vyřešení otázky, zdali může mít ručení povahu jednostranného právního úkonu, když NOZ definuje ručení jako smluvní vztah, založený dvoustranným právním jednáním.

Ručitelské prohlášení, kterým ručení vzniká požaduje písemnou formu, akceptace věřitelem však může být provedena v jakékoliv formě<sup>54</sup>. Ručení je

<sup>51</sup> § 18a zákona č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru, ve znění ke dni 30. 11. 2016.

<sup>52</sup> § 113 odst. 2 zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>53</sup> Důvodová zpráva k OZ [online]. [cit. 5. 4. 2020]. Dostupné na WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, str. 469.

<sup>54</sup> KINDL, Tomáš. § 2018 (Ručitelské prohlášení). In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2020-4-15]. ASPI\_ID KO89\_e2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

smlouvou, pro kterou platí vše, co platí o smlouvách. Účastníky smlouvy jsou ten, kdo učinil písemné prohlášení, že dlužníkův dluh splní pro případ, že tak neudělá dlužník, tedy ručitel a věřitel, který ručitelské prohlášení učiněné ručitelem akceptoval. Obligační dlužník není účastníkem ručitelského závazku a jeho souhlas není vyžadován. Z povahy samotného ručitelského prohlášení tak plyne závazek vůči věřiteli, nikoliv dlužníku.

Ručitelský závazek plnit dluh za dlužníka a závazek dlužníka dluh plnit nejsou identické. V rámci smluvních ujednání jsou rozdílní účastníci, splatnost závazku a právní důvod vzniku závazku<sup>55</sup>. Ručitelský závazek má akcesorickou povahu k závazku dlužníka a je na jeho existenci závislý. Ručení proto předpokládá platný dluh dlužníka, jestliže není dluh vyplývající ze závazku dlužníka platný, nemůže být platný ani ručitelský závazek a ručení nevznikne. Zákon však stanoví, že ručení lze poskytnout i za dluhy budoucí a podmíněné, i soubor dluhů vznikajících dlužníku z téhož právního důvodu.

V případě plurality ručitelů, ručí za dluh věřiteli v souladu s ustanovením § 2027 NOZ za dluh celý. Ručitelé mají mezi sebou postavení spoludlužníků, jsou povinni plnit jeden za všechny a všichni za jednoho a věřitel může požadovat plnění po všech, či pouze po jednom z ručitelů, a to buď v celé výši, popřípadě jen jeho libovolné části. Ručitelé jsou tak zavázáni společně a nerozdílně<sup>56</sup>.

### **2.2.1 Akcesorická a subsidiární povaha ručení**

Akcesorita ručitelského závazku se odráží v ustanovení § 2019 odst. 2 NOZ, kdy platnosti ručení nebrání ani to, je-li závazek dlužníka neplatný pro nedostatek jeho způsobilosti zavazovat se k povinnostem, pokud o tom ručitel při převzetí ručitelského závazku věděl nebo vědět musel. Dále je akcesorita ručitelského závazku obsažena v ustanovení § 2025 NOZ, kdy se právo věřitele vůči ručiteli nepromlčí dříve než promlčením práva vůči dlužníkovi. Uznání dluhu je vůči ručiteli účinné pouze v případě, že s ním ručitel vysloví souhlas.

---

<sup>55</sup> KINDL, Tomáš. § 2019 (Platnost ručení). In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2020-4-15]. ASPI\_ID KO89\_e2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

<sup>56</sup> KINDL, Tomáš. § 2027 (Pluralita ručitelů). In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2020-4-15]. ASPI\_ID KO89\_e2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

Ručení též může být sjednáno pouze pro část dluhu dlužníka, avšak rozsah ručení se nesnižuje částečným plněním dlužníka, pokud nebude uhrazen pod výši, pro kterou je sjednáno ručení, dlužníkovu částečné plnění je nejdříve započítáváno na nezajištěnou část dluhu a až následně na dluh zajištěný ručením<sup>57</sup>.

*„Věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli, nesplnil-li dlužník v přiměřené lhůtě dluh, ač jej k tomu věřitel v písemné formě vyzval. Výzvy není třeba, nemůže-li ji věřitel uskutečnit nebo je-li nepochybné, že dlužník dluh nesplní“*

Věřitel dle dikce NOZ může požadovat splnění dluhu na ručiteli pouze v případě, že jej dlužník nesplnil ve lhůtě, kterou mu v písemné výzvě určil, to však neplatí, je-li zřejmé, že dlužník nemůže dluh splnit, například z důvodu probíhajícího insolvenčního řízení, popřípadně po zjištění informací o exekučních řízeních vedených na dlužníka v Centrální evidenci exekucí, což je veřejný seznam veden a provozován Exekutorskou komorou České republiky.

V tomto případě může věřitel vyzvat ručitele bez předchozí výzvy k plnění dluhu adresované dlužníkovi. Pokud bylo ručení ujednáno na určitou dobu, může se věřitel domáhat zaplacení dluhu po ručiteli, pokud jej v ujednané době k plnění vyzval.

Ručitel může věřitele též uspokojit bez vědomí dlužníka, v tomto případě *„může dlužník uplatnit vůči ručiteli všechny námitky, které byl oprávněn uplatnit vůči věřiteli, kdyby na něm věřitel splnění vymáhal. Dlužník však nemůže vůči ručiteli uplatnit námitky, na které dlužník ručitele neupozornil bez zbytečného odkladu poté, co mu ručitel oznámil, že věřitel uplatnil právo z ručení.“*

### **2.2.2 Odepření plnění ručitelem**

Pokud věřitel sám zavini, že pohledávka nemůže být uspokojena dlužníkem, může ručitel v souladu s ustanovením § 2023 odst. 1 NOZ uplatnit veškeré námitky, které má proti věřiteli dlužník. Rozhodující je tedy věřitelovo zavinění. V případě, že jsou splněny podmínky pro odepření plnění, ztrácí svůj věřitel svůj nárok na uspokojení dluhu ručitelem pouze v případě, že se ručitel odepření plnění dovolá. V případě, že ručitel neúspěšně uplatnil

---

<sup>57</sup> KINDL, Tomáš. § 2020 (Rozsah ručení za část dluhu). In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2020-4-15]. ASPI\_ID KO89\_e2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

námítky, které mu sdělil samotný dlužník, má dlužník povinnost nahradit ručiteli vzniklé náklady.

### 2.2.3 Zánik ručení

Samotná existence ručitelského závazku s odkazem na jeho akcesorickou a subsidiární povahu je vázána na existenci dlužníkovu dluhu, proto ručení zaniká, pokud samotný dluh zanikne<sup>58</sup>. Výjimkou ze zániku ručení je novace a narovnání, kterými si mohou věřitel a dlužník upravit určitá práva a povinnosti vyplývající z původního závazkového vztahu, popřípadně nahradit celý původní závazek novým. V tomto případě ručení nezaniká, avšak v případě, že k novaci, či narovnání ručitel nepřistoupí, je zavázán nejvýše v rozsahu, ve kterém ručil za závazek původní.

V případě, že zemře samotný ručitel, ručení zaniká v případě, že povinnost ručitele plnit dluh za dlužníka ještě nevznikla. V případě, že však povinnost plnit dluh ručiteli vznikla ještě za jeho života, tedy byl řádně vyzván věřitelem v případě, že dlužník na dluh dobrovolně neplnil ve stanovené lhůtě, přechází dluh na ručitelovy dědice a je předmětem dědického řízení<sup>59</sup>.

## 3 Utvrzení dluhů z hypotečních úvěrů

V návaznosti na přijetí NOZ bylo systematicky utvrzení dluhů vyčleněno do zvláštního oddílu, které obsahuje ustanovení o smluvní pokutě a uznání dluhu. Dle důvodové zprávy k NOZ není funkcí dluh (závazek) zajistit, jako tomu je u ručení, zástavy nebo dalších ve vlastním slova smyslu zajišťovacích institutů, ale posílit postavení věřitele.

Podstata utvrzení dluhu spočívá zejména v „*usnadnění vymáhání pohledávky soudní cestou (uznáním dluhu, vystavením směnky apod.) nebo založením sankce za porušení povinnosti (typicky smluvní pokuta, v jistém slova smyslu úroky z prodlení aj.)*“.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> KINDL, Milan. Zajištění a utvrzení dluhů. V Praze: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-291-5, str. 309.

<sup>59</sup> KINDL, Tomáš. § 2026 (Zánik ručení). In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2020-4-15]. ASPI\_ID KO89\_e2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

<sup>60</sup> PELIKÁN, Martin. Zajištění a utvrzení dluhu v praxi. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-192-7, str. 7.

### 3.1 Smluvní pokuta

Smluvní pokuta je upravena ustanoveními § 2048 – 2052 NOZ, předcházející právní úprava byla obsažena ve dvou soukromoprávních předpisech a to v ustanovení § 544 – 545 SOZ, tak i v ustanovení § 300 – 302 ObchZ. S účinností NOZ byla tak úprava smluvní pokuty sjednocena. Na rozdíl od úpravy obsažené v SOZ již nemusí mít dohoda o smluvní pokuta písemnou formu, může tedy v zásadě být uzavřena i ústně. Smluvní pokuta je prostředkem posílení postavení věřitele.

*„Ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.“<sup>61</sup>*

Smluvní pokuta je obecně peněžitá částka, byť může být sjednána i v plnění jiném než peněžitém<sup>62</sup>, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli v případě, že nesplní svou smluvní povinnost, a to bez ohledu na to, zda porušením povinnosti vznikla věřiteli škoda<sup>63</sup>. Smluvní pokutu lze dohodnout jak pro případ nesplnění povinnosti vůbec, tak pro případ porušení smluvní povinnosti například jen částečně (nedodáním veškerých požadovaných dokumentů, opožděné placení dluhu apod.).

#### 3.1.1 Funkce smluvní pokuty

Účelem smluvní pokuty je hrozbou sjednané sankce zajistit, že závazek bude řádně splněn, ale i poskytnout předem dohodnutou náhradu případné újmy, jež by věřiteli nesplněním závazku nebo tím, že nebude splněn řádně, mohla vzniknout. Smluvní pokuta plní v souladu odborným výkladem a ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu ČR několik funkcí, a to zejména funkci preventivní, uhrazovací a sankční<sup>64</sup>.

Preventivní funkce smluvní pokuty spočívá v motivaci dlužníka, aby řádně a včas plnil smluvní povinnosti, které jsou smluvní pokutou ošetřeny. Jinými slovy

<sup>61</sup> § 2048 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>62</sup> Mgr. Martin Pelikán. Smluvní pokuta [online]. 27.06.2017 [cit. 2020-04-12]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/smluvni-pokuta>

<sup>63</sup> RABAN, Přemysl. Závazkové právo. Brno: VK, 2019. ISBN 978-80-87713-18-1. str. 100.

<sup>64</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 23. 9.2014, sp. zn. 33 Cdo 1240/2014 [ASPI ID: JUD276766CZ]



preventivní funkce, která vzniká již samotným ujednáním o smluvní pokutě motivuje dlužníka k plnění jeho povinností ze smlouvy, když se pro případ, že nebudou plněny vystavuje újmě, projevující se povinností uhradit peněžitou sankci, popřípadně formou poskytnutí jiného věcného plnění, či povinnosti něčeho se zdržet, či něco strpět, popřípadně v podobě ztráty jinak smluvně ujednaného nároku.

Uhrazovací funkce smluvní pokuty spočívá v náhradě škody, která byla způsobena konáním, či opomenutím dlužníka v rozporu se sjednanými smluvními povinnostmi. S ohledem na funkci smluvní pokuty jako paušalizované náhrady škody je třeba, aby smluvní pokuta zahrnovala všechny škody, které lze rozumně v daném konkrétním vztahu s porušením určité povinnosti očekávat.

Sankční funkce smluvní pokuty spočívá v nepříznivém následku pro dlužníka, který poruší smluvní povinnost, a to s ohledem na nepříznivý následek v podobě vzniku další povinnosti zaplatit peněžitou částku ve sjednané výši. Sankční funkce tedy dle mého názoru plní i funkci motivační, která je uvedena u funkce preventivní, a to s ohledem na skutečnost, že dlužník nechce zpravidla zaplatit výše, než je v závazkovém právním vztahu nutné.

### 3.1.2 Akcesorická povaha smluvní pokuty

Smluvní pokuta je svou povahou akcesorickým závazkem k závazku primárnímu<sup>65</sup>. Podmínkou platnosti ujednání o smluvní pokutě je tudíž existence hlavního závazku, který má být smluvní pokutou utvrzen. V případě, že takový primární závazek neexistuje, respektive ani nevznikl, nemůže vzniknout ani smluvní pokuta za porušení povinností z neexistujícího závazku. Nevznikla-li totiž povinnost, nemůže být ani porušena a nemůže tak vzniknout nárok na zaplacení smluvní pokuty<sup>66</sup>.

Právo na zaplacení smluvní pokuty je samostatným majetkovým nárokem s vlastním, samostatným skutkovým základem, který pouze vychází z primárního závazku – právního titulu<sup>67</sup>, nejedná se tedy o příslušenství pohledávky dle díkce

---

<sup>65</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 21. 6.2018, sp. zn. 33 Cdo 671/2017 [ASPI ID: JUD379219CZ].

<sup>66</sup> tamtéž.

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 28. 6.2011, sp. zn. 26 Cdo 4503/2009 [ASPI ID: JUD203149CZ].

ustanovení § 513 NOZ. Je-li uplatněn nárok na zaplacení smluvní pokuty, musí být konkrétně vyčíslen a popsán důvod jeho vzniku a jednání, či opomenutí, které k udělení smluvní pokuty vedlo<sup>68</sup>. Skutečnost, že smluvní pokuta není příslušenstvím pohledávky má i důsledky týkající se promlčení. Jelikož je smluvní pokuta samostatný majetkový nárok, nemůže mít promlčení utvrzovaného dluhu vliv na smluvní pokutu, na niž vzniklo právo před jeho promlčením.

### 3.1.3 Ujednání o smluvní pokutě

Ustanovení o smluvní pokutě obsažené v NOZ jsou dispozitivní povahy, smluvní strany si tak mohou utvrdit smluvní povinnosti dle jejich domluvy. Nárok na zaplacení smluvní pokuty se odprošťuje od dikce ustanovení § 545 odst. 3 SOZ, který stanovil, že dlužník nebyl povinen smluvní pokutu zaplatit, pokud porušení povinnosti nezavinil. NOZ však přejímá konstrukci vyplývající z obchodněprávních vztahů, podle níž povinnost uhradit smluvní pokutu vzniká bez ohledu na zavinění. Prosazuje se tedy smluvní autonomie vůle účastníků.

Povinnost uhradit smluvní pokutu je tudíž vybudována na absolutním objektivním principu, vzniká již porušením smluvené povinnosti bez ohledu na okolnosti a příčiny, které k porušení vedly<sup>69</sup>, to však s ohledem na dispozitivnost ustanovení týkajících se smluvní pokuty v NOZ nevylučuje, aby si smluvní strany podmínily vznik nároku na uhrazení smluvní pokuty zaviněním jedné ze smluvních stran.

Smluvní pokuta na rozdíl od staré právní úpravy SOZ nevyžaduje písemnou formu. Je však na smluvní straně, která nárok na smluvní pokutu uplatňuje, aby prokázala, že jí právo na smluvní pokutu vzniklo, což je v případě ústní dohody o smluvní pokutě přinejmenším problematické. Ze smluvního ujednání musí být zjevné, že vůle smluvních stran směřovala k dohodě o smluvní pokutě, jelikož ukládá povinnost zaplatit určitou peněžitou částku, popřípadě určité nepeněžitě plnění pro případ nesplnění vymezené smluvní povinnosti. Smluvní pokuta nemusí být nazývána konkrétně jako smluvní pokuta, avšak s ohledem na výkladová pravidla právních jednání, zejména na posouzení ujednání

---

<sup>68</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 22. 6.2010, sp. zn. 23 Cdo 5280/2009 [ASPI ID: JUD181096CZ].

<sup>69</sup> Achour & Hájek s.r.o. Právní úprava smluvní pokuty [online]. prosinec 2014, , 9 [cit. 2020-04-05]. Dostupné z: <http://www.achourpartners.com/upload/publikace/58b79faccf5c0.pdf>, str. 3.

podle svého obsahu, se můžeme setkávat též s označením sankce, popřípadně penále.

V souladu s ustanovením § 2049 se zaplacením smluvní pokuty nezbavuje dlužník povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený, a to s ohledem na povahu smluvní pokutu, která je samostatným majetkovým nárokem. I toto ustanovení je však dispozitivní povahy, a je možné si zánik dluhu vyplývající z primárního závazku navázat na zaplacení smluvní pokuty<sup>70</sup>.

Smluvní pokuta nemá v rámci systematiky NOZ uvedenou speciální úpravu splatnosti, proto se použije úprava obecná o splatnosti dluhu. V případě, že splatnost smluvní pokuty není ve smlouvě uvedena, může věřitel v souladu s ustanovením § 1958 odst. 2 NOZ požadovat zaplacení smluvní pokuty ihned po vzniku nároku a dlužník je poté povinen splnit bez zbytečného odkladu.

#### 3.1.4 Požadavky na určitost, přiměřenost a výši smluvní pokuty

Smluvní pokuta může být sjednána pro případ jedné konkrétní smluvní povinnosti, případně též k ucelenému souboru smluvních povinností. „*Požadavek určitosti vymezení povinností, zajištěných smluvní pokutou, je naplněn nejen v případě, jsou-li zajišťované povinnosti výslovně jednotlivě individualizovány, nýbrž i v situaci, je-li smluvní pokuta sjednána pro případ porušení povinností, tvořících ucelený a identifikovatelný soubor, aniž by bylo případné porušení jednotlivých povinností ve smlouvě konkretizováno.*“<sup>71</sup> Zde je nutné uvést, že aby byl ucelený a identifikovatelný soubor utvrzovaných povinností dostatečně konkrétní a srozumitelný, nesmí zanechávat žádné nejasnosti o tom, jaké povinnosti smluvní pokuta utvrzuje.

Požadavek na přiměřenost smluvní pokuty není zákonem nikterak upraven, je tak v případě uplatnění nároku na smluvní pokutu na úvaze soudu, zdali sjednanou smluvní pokutu shledá přiměřenou. Posouzení otázky přiměřenosti smluvní pokuty závisí na okolnostech konkrétního případu, zejména na důvodech, které ke sjednání posuzované výše smluvní pokuty vedly, a na okolnostech, které je provázely. Je tedy nutné, aby si věřitel dokázal dostatečně odůvodnit výši

---

<sup>70</sup> Důvodová zpráva k OZ [online]. [cit. 5. 4. 2020]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, str. 476.

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 25. 1.2017, sp. zn. 23 Cdo 3196/2016 [ASPI ID: JUD344273CZ]

a účelnost smluvní pokuty. Sjednanou smluvní pokutu a její přiměřenost k utvrzované povinnosti je nutno zkoumat toliko k těm okolnostem, které tu byly v době jejího sjednání, ke skutečnostem, které nastaly až po sjednání smluvní pokuty, a k okolnostem za nichž nárok na smluvní pokutu vznikl, nelze přihlížet.

Ani výše smluvní pokuty není obecně nikterak omezena, smluvní pokutu lze sjednat jak pevně stanovenou částkou (smluvní pokuta ve výši 20.000,- Kč), procentuálním určením ze zbývající dlužné částky (smluvní pokuta ve výši 2% z dlužné jistiny úvěru), ale též formou sazby za stanovenou časovou jednotku<sup>72</sup> (smluvní pokuta ve výši 0,1 % denně z dlužné jistiny za každý den prodlení).

Celková výše smluvní pokuty obecně může přesahovat i výši celého dluhu, což se může stát v případě dlouhodobého prodlení dlužníka s placením dluhu a sjednáním smluvní pokuty formou sazby za stanovenou časovou jednotku, i takto určená smluvní pokuta není bez dalšího nepřiměřená, když nepřiměřenost nelze usuzovat z její celkové výše, ale pouze v závislosti na okolnostech konkrétního případu, tedy na délce prodlení, důvodu jejího sjednání a povahu zajišťované povinnosti. Opačný výklad by byl nepřijatelný, jelikož by v důsledku zvýhodňoval dlužníka, který by následně namítat nepřiměřenost výše smluvní pokuty, popřípadně rozpor s dobrými mravy, což by popíralo samotné funkce smluvní pokuty.

Výše smluvní pokuty, která byla ještě akceptována v rámci rozhodovací praxe soudů v souladu s dobrými mravy procházela dlouhým vývojem, kdy rozhodnutí o tom, zdali je, či není udělená smluvní pokuta v rozporu s dobrými mravy, je vždy závislé na konkrétních okolnostech případu. V některých případech Nejvyšší soud ČR neshledal v roce 2010 za nepřiměřenou smluvní pokutu ani ve výši 1 % denně z dlužné částky a v roce 2012 neshledal za nepřiměřenou smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně, zejména pokud se zdá celková výše smluvní pokuty nepřiměřeně vysoká pouze z důvodu dlouhodobého prodlení.

---

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 24. 7.2007, sp. zn. 32 Odo 1299/2006 [ASPI ID: JUD100618CZ]

### 3.1.5 Moderační právo soudu

Moderační právo soudu je uvedeno v ustanovení § 2051 NOZ, kdy soud může nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.

NOZ přejímá znění obsažené v ustanovení § 301 ObchZ, byť dle zákonné dikce NOZ změněnou o skutečnost, že dlužník musí vznést návrh na moderaci smluvní pokuty<sup>73</sup>, oproti dikci ObchZ, kde může soud moderovat výši smluvní pokuty z moci úřední (*ex offio*). Moderace smluvní pokuty tak je přípustná i v rámci občanskoprávních ujednání. *Smluvní pokuta dle dikce zákona nemůže z důvodu své nepřiměřené výše zakládat neplatnost příslušného ustanovení o smluvní pokutě z důvodu porušení dobrých mravů, nýbrž může být důvodem toliko k použití moderačního oprávnění soudu.* Ujednání o smluvní pokutě může být prohlášeno za neplatné z důvodu rozporu s dobrými mravy pouze z důvodu, že se dobrým mravům přičily přímo okolnosti, za kterých byla smluvní pokuta sjednána<sup>74</sup>. Moderovat smluvní pokutu lze pouze do určení její výše, nikoliv do formy jejího sjednání, tedy nelze transformovat formu smluvní pokuty určenou sazbou za stanovenou časovou jednotku do pevné výše.

Moderace smluvní pokuty je zcela založena na zásadě volného uvážení soudu a okolnostech konkrétního případu, tak jak bylo zmíněno v předchozí kapitole. Soud musí brát v potaz pouze kritéria uvedená v ustanovení § 2015 NOZ, tedy hodnotu a význam zajišťované povinnosti, kritériem pro moderaci smluvní pokuty nejsou ani osobní, majetkové či sociální poměry dlužníka.

Rozhodnutím o moderaci smluvní pokuty zaniká povinnost dlužníka v určeném rozsahu plnit smluvní pokutu zaniká. Rozhodnutí o moderaci smluvní pokuty je konstitutivní povahy, tedy zakládá, mění či ruší práva a povinnosti.

---

<sup>73</sup> PELIKÁN, Martin. Zajištění a utvrzení dluhu v praxi. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-192-7, str. 304.

<sup>74</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 4. 4.2016, sp. zn. 23 Cdo 1749/2015 [ASPI ID: JUD325120CZ]

### 3.1.6 Omezení utvrzení dluhů ke vztahu ke spotřebiteli

Spotřebitel měl již za staré právní úpravy dle SOZ, popřípadně ZSÚ10 speciální postavení, když se smluvní ujednání nemohly odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitelské smlouvy též nesměly obsahovat ujednání, která v rozporu s požadavkem dobré víry znamenají k újmě spotřebitele značnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran.

Ochranu spotřebitele přejímá a rozšiřuje právní úprava obsažená v NOZ, a to například tím, že veškerá sdělení vůči spotřebiteli musí být učiněna jasně a srozumitelně, na obsah smlouvy, který se dá vyložit různým způsobem, se použije výklad pro spotřebitele nejpříznivější, popřípadně se zakazují ujednání, které zakládají rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele.

Dále bylo judikaturou dovozeno, že ve vztahu ke spotřebiteli nesmí být smluvní pokuta obsažena ve znění všeobecných obchodních podmínek, ale musí být obsažena přímo v „těle“ spotřebitelské smlouvy<sup>75</sup>. Tento názor byl vyjádřen Ústavním soudem České republiky s ohledem na ochranu spotřebitele jako slabší strany, kdy odůvodnil tento závěr, *„že východiskem spotřebitelské ochrany je postulát, podle něhož se spotřebitel ocitá ve fakticky nerovném postavení s profesionálním dodavatelem, a to s ohledem na okolnosti, za nichž dochází ke kontraktaci, s ohledem na větší profesionální zkušenost prodávajícího, lepší znalost práva a snazší dostupnost právních služeb a konečně se zřetelem na možnost stanovit smluvní podmínky jednostranně cestou formulářových smluv. Zákonodárce se proto pokusil vyrovnat tuto faktickou nerovnost cestou práva, a to formou omezení autonomie vůle.“*

V souvislosti s institutem smluvní pokuty zavádí ZSÚ několik pravidel, která omezují platby související s prodlením spotřebitele. Dle dikce ustanovení § 122 ZSÚ16 může

*1) Věřitel pro případ prodlení spotřebitele s plněním dluhu vyplývajícího ze smlouvy o spotřebitelském úvěru sjednat pouze*

---

<sup>75</sup> Nález Ústavního soudu - senátu ze dne 11.11.2013, sp. zn. I. ÚS 3512/11 - 1 [ASPI ID: JUD244428CZ]

- a) *právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vznikly v souvislosti s prodlením spotřebitele; pokud byla ujednána náhrada vyšší, považuje se v této části za smluvní pokutu,*
  - b) *úroky z prodlení, jejichž výše nesmí přesáhnout výši stanovenou právním předpisem upravujícím úroky z prodlení, nebo*
  - c) *smluvní pokutu.*
- 2) *Uplatněná smluvní pokuta nesmí přesáhnout 0,1 % denně z částky, ohledně níž je spotřebitel v prodlení, je-li spotřebitel v prodlení s plněním povinnosti peněžité povahy. Omezení podle věty první se neuplatní na souhrn smluvních pokut uplatněných do okamžiku, kdy se úvěr stane v důsledku prodlení spotřebitele splatným, pokud je tento souhrn pokut v kalendářním roce, v němž nebo v jehož části byl spotřebitel v prodlení s plněním povinnosti peněžité povahy, nižší než 3 000 Kč a pokud výše smluvních pokut zahrnutých v tomto souhrnu uplatněných ve vztahu k prodlení s každou jednotlivou splátkou spotřebitelského úvěru činí nejvýše 500 Kč.*
- 3) *Souhrn výše všech uplatněných smluvních pokut nesmí přesáhnout součin čísla 0,5 a celkové výše spotřebitelského úvěru, nejvýše však 200 000 Kč.*

ZSÚ16 tak prosazuje koncepci smluvní pokuty ke vztahu k ochraně spotřebitele, byť se zapracováním práva Evropské unie, zcela v rozporu s rozhodovací praxí NS ČR a těmito omezeními ZSÚ16 zpochybňuje účel smluvní pokuty. Před účinností ZSÚ16 tak v případě dlouhodobého prodlení dlužníka, a to i spotřebitele, nebyl strop výše smluvní pokuty nikterak stanoven a dlužník měl motivaci svůj dluh splnit co nejdříve. Zastropováním výše smluvní pokuty dochází ke zvýhodnění dlužníka a oslabení motivační a uhrazovací funkce smluvní pokuty, tím pádem i k oslabení utvrzovacích práv věřitele.

Dle gramatického výkladu předmětného ustanovení ZSÚ16 se omezení výše sankcí udělených věřitelem spotřebiteli výslovně omezuje pouze pro případ prodlení spotřebitele s plněním dluhu vyplývajícího ze smlouvy o spotřebitelského úvěru, nikoliv však pro případ porušení povinností vyplývajících ze zástavní smlouvy.

Otázkou tedy zůstává, zdali se dá zástavní smlouva s ohledem na její akcesorickou povahu subsumovat pod ustanovení § 122 ZSÚ, upravující výši souhrnu všech udělených smluvních pokut vyplývajících ze smlouvy o spotřebitelském úvěru. Dle názoru autora diplomové práce se jedná o chybnou

konstrukci znění ZSÚ16, která ve své podstatě omezuje výši uplatněných smluvních pokut co do smlouvy o spotřebitelském úvěru, avšak žádná omezení se na zástavní smlouvu, jako smlouvu akcesorickou nevztahují. Dochází tak k absurdnímu právnímu výkladu, ve kterém jsou práva a povinnosti spotřebitele vyplývající z úvěrového vztahu chráněny zákonem, avšak již nikterak neřeší práva a povinnosti dlužníka a zástavce vyplývající ze zajišťovacího závazku.

ZSÚ16 dále zavádí, dle mého názoru zcela nepřipustnou retroaktivitu pro některá pravidla spotřebitelských úvěrů, které dosud nebyly nikterak regulované. Přejícné ustanovení § 168 odst. 1 ZSÚ16 zpětně zakládá povinnost řídit se ustanoveními § 122 (shora uvedené), § 123 (týkající se prodloužení lhůty po kterou nemůže věřitel započíst s výkonem zástavního práva), § 124 (obsahující tzv. předzesplatňovací výzvu, tj. povinnost věřitele před zesplatněním úvěru vyzvat spotřebitele k úhradě dlužné splátky a poskytnout mu lhůtu 30 dní) a § 132 ZSÚ16 (reflektující omezení plateb dle § 122 ZSÚ16, které může sjednat se spotřebitelem zprostředkovatel), i když byl spotřebitelský úvěr uzavřen přede dnem nabytí jeho účinnosti.

Prolomení zákazu retroaktivity výrazným způsobem narušuje, princip právní jistoty a předvídatelnosti práva. S tímto krokem, týkající se omezení utvrzení dluhů ve vztahu ke smlouvám o úvěru uzavřenými přede dnem nabytí účinnosti ZSÚ16 nemohu v žádném případě se zákonodárcem souhlasit a je pro mne zcela nepřijatelný.

### **3.2 Uznání dluhu**

Uznání dluhu je jednostranné právní jednání, v němž dlužník svůj dluh uznává do důvodu a výše<sup>76</sup>. Uznání dluhu je jako utvrzovací instrument obsažen v ustanovení § 2053 – 2054 NOZ, které je jednostranným právním jednáním dlužníka. Uznání dluhu je právem dlužníka, nikoliv jeho povinností a má funkci preventivní a uhrazovací, je rozděleno na dva typy, a to výslovné uznání dluhu, které je upraveno v ustanovení § 2053 NOZ, a konkludentní uznání dluhu, které je upraveno v ustanovení § 2054 NOZ.

Uznáním dluhu nevznikají žádné další závazky vedle původního dluhu a dochází jím pouze k jeho utvrzení. To však neznamená, že by byl tento utvrzovací

---

<sup>76</sup> RABAN, Přemysl. Závazkové právo. Brno: VK, 2019. ISBN 978-80-87713-18-1. str. 102



institut zcela bezvýznamný, když s ním jsou spojeny mnohé hmotněprávní i procesněprávní důsledky.

### 3.2.1 Uznání dluhu učiněné prohlášením

Uznání dluhu dle ustanovení § 2053 NOZ představuje prohlášení dlužníka, vyžadující písemnou formu, ve kterém může dlužník uznat svůj dluh v plné výši, popřípadně v částečné výši. V případě, že dlužník neuvede rozsah uznání dluhu, má se za to, že jej uznal v plné výši a že dluh v rozsahu uznání v době uznání trval<sup>77</sup>. Uznání dluhu musí být učiněno bez výhrad.

Z uznání dluhu musí být zřejmé, kdo je dlužníkem, kdo je věřitelem, co se uznává a zejména jeho výše a důvod (právní titul), *který může být určen například odkazem na listinu, fakturu, objednávku, ve které je právní důvod dluhu určen. Dlužník může uznat právní důvod a výši svého dluhu též odkazem na žalobní návrh.*

### 3.2.2 Konkludentní uznání dluhu

Další formou uznání dluhu je uznání dle ustanovení § 2054 NOZ, které představuje konkludentní uznání dluhu, a to buď placením úroku z částky, z níž se úroky platí, či částečným plněním na dluh. Jedná se o právní jednání dlužníka, který nelze nahradit právním jednáním jiné osoby, například věřitelem zřízeným inkasem, kterým by byla automaticky strhávána částka odpovídající výši úroků nesplaceného dluhu<sup>78</sup>.

NOZ v ustanovení § 2054 odst. 1 spojuje s placením úroků důsledky uznání dluhu (jeho části), z níž se úroky platí, a to bez dalšího, není tedy rozhodující, zda lze z okolností konkrétního případu usoudit, že dlužník plněním uznal i zbytek dluhu. Dikce ustanovení § 2054 odst. 2 NOZ má částečné plnění účinky uznání zbytku dluhu jen lze-li současně z okolností, za nichž tak dlužník činí, usoudit, že uznal i zbytek dluhu. Konkludentním uznáním dluhu nelze

---

<sup>77</sup> LASÁK, Jan. § 2053 [Prohlášení v písemné formě]. In: HULMÁK, Milan, a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1297.

<sup>78</sup> LASÁK, Jan. § 2054 [Placení úroků]. In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1303.

uznat již promlčený dluh, a to ani dle dikce odst. 1, ani dle odst. 2 ustanovení § 2054 NOZ.

### 3.2.3 Hmotněprávní a procesní důsledky uznání dluhu

*„Hmotněprávním důsledkem uznání dluhu je vyvratitelná právní domněnka, že dluh v době znání v uznaném rozsahu trval.“*<sup>79</sup> Uznání dluhu má též účinky na běh promlčecí doby, když se jím přerušuje běh promlčecí doby. V souladu s ustanovením § 639 NOZ činí délka nové promlčecí doby 10 let ode dne, kdy k uznání dluhu došlo, *„určí-li však dlužník v uznání i dobu, do které splní, promlčí se právo za deset let od posledního dne určené doby.“* Desetiletá promlčecí doba však dle dikce ustanovení § 642 NOZ neplatí pro úroky a opětuující se plnění, které dospěly (např. splatnost dílčích plnění) až po uznání dluhu.

V případě, kdy dlužník svůj dluh neplní a věřitel je nucen uplatnit svůj nárok na zaplacení dluhu vůči dlužníku u soudu, vystupuje věřitel na straně žalobce s čímž je spojena důkazní povinnost prokázat, že dluh existuje. Procesněprávním důsledkem uznání dluhu je tak vyvratitelná právní domněnka, že dluh v době uznání trval v rozsahu, v jakém jej dlužník uznal<sup>80</sup>. Důkazní povinnost se tak za aplikace ustanovení § 133 zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu (dále též „OSŘ“) přenáší na dlužníka. Skutečnost, pro kterou je v zákoně stanovena domněnka (trvání dluhu z důvodu a v uznané výši vyplývající z uznání dluhu), jež připouští důkaz opaku, má soud za prokázánu, pokud v řízení nevyšel najevo opak. Dlužník tak musí prokázat, že dluh v době uznání dluhu neexistoval.

### 3.2.4 Utvrzení dluhu notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti

Notářský zápis je listinou, která je zvláštním předpisem prohlášena za veřejnou dle dikce ustanovení § 6 zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád (dále též „NŘ“) který jej za veřejnou listinu výslovně prohlašuje, a tedy splňuje požadavky definice veřejné listiny obecně definované v OSŘ, a to v ustanovení § 134 OSŘ, jako listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány v mezích jejich pravomoci, jakož i listiny, které jsou zvláštními předpisy prohlášeny za veřejné, potvrzují, že jde o nařízení nebo prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li dokázán opak, i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno.

---

<sup>79</sup> RABAN, Přemysl. Závazkové právo. Brno: VK, 2019. ISBN 978-80-87713-18-1. str. 103.

<sup>80</sup> tamtéž.

S přijetím NOZ byla definice veřejné listiny upravena též v jeho znění, a to v ustanovení § 567 NOZ, jako listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla. V ustanovení § 568 NOZ je zakomponována též vyvratitelná domněnka pravosti a správnosti veřejné listiny, dokud není prokázán opak, která odpovídá znění definice obsažené v OSŘ.

V rámci této kapitoly diplomové práce bude pojednáno o notářských zápisech se svolením k vykonatelnosti dle ustanovení § 71a odst. 1, § 71a odst. 2 a § 71b NŘ, jelikož se dle mého názoru dají extenzivně též podřadit pod způsob utvrzení dluhu, když již samotným sepsáním podstatným způsobem utvrzují pozici věřitele vůči dlužníku.

Dlužník v předmětných notářských zápisech *„svoluje, aby byl podle zápisu nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní.“* V sepisu notářského zápisu vidím nespornou výhodu v rámci vymáhání dlužné pohledávky, a to s ohledem na skutečnost, že věřiteli umožňuje „přeskočit“ nalézací řízení před soudem a přejít přímo k exekučnímu vymáhání, když v souladu s ustanovením § 40 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu (*dále též „EŘ“*), respektive ustanovení § 251 an. ve spojení s ustanovením § 274 odst. 1 písm. e) OSŘ je notářský zápis se svolením vykonatelnosti sepsaný dle zvláštního právního předpisu (NŘ) exekučním titulem, na základě kterého lze podat návrh na výkon rozhodnutí.

Do 31. 12. 2012 měl oprávnění sepisovat veřejnou listinu se svolením k vykonatelnosti formou dohody, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, i soudní exekutor, a to prostřednictvím exekutorských zápisů upravených v § 78 písm. a) EŘ. Je nutno podotknout, že v souladu s přechodným ustanovením novelizačního zákona č. 396/2012 Sb., jsou exekutorské zápisy podle § 78 písm. a) EŘ ve znění účinném do dne nabytí účinnosti shora uvedeného zákona, které byly sepsány do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, exekučním titulem i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Exekutorské zápisy jsou tedy způsobilým exekučním titulem i v dnešní době.

### 3.2.4.1 Notářský zápis dle ustanovení § 71a odst. 1 NŘ

Notářský zápis, který je sepisován dle ustanovení § 71a odst. 1 NŘ upravuje podmínky vykonatelnosti notářského zápisu o zápisu dvou, či vícestranném právním jednání, kterým se závazkový vztah zakládá a svolení zavázaného účastníka, aby byl podle tohoto zápisu nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. Obsahem takového notářského zápisu musí být mimo samotného založení závazkového vztahu, kterým je výhradně peněžitý dluh založený například smlouvou o zápůjčce, též výše dluhu a lhůta pro plnění<sup>81</sup>.

Obligatorními obsahovými náležitostmi jsou tedy zakládané závazkové právní jednání, svolení účastníka k vykonatelnosti, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní, výše dluhu a lhůta k jejímu plnění<sup>82</sup>.

Jelikož je závazkové právní jednání obsaženo v samotném notářském zápisu, musí notářský zápis splňovat veškeré podmínky, které jsou pro předmětný druh právního jednání hmotným právem kladeny<sup>83</sup>. Notářský zápis dle ustanovení § 71a odst. 1 NŘ tedy musí mimo jiné respektovat regulaci ochrany spotřebitele, která je obsažena v NOZ, i v ZSÚ16.

### 3.2.4.2 Notářský zápis dle ustanovení § 71a odst. 2 NŘ

Největším rozdílem oproti notářskému zápisu dle ustanovení § 71a odst. 1 NŘ, je absence zakládaného závazkového vztahu v notářském zápisu. Účastníkem tohoto notářského zápisu je pouze dlužník<sup>84</sup>, proto musí závazkový právní vztah existovat již v době sepisování notářského zápisu. Z povahy věci tak nelze měnit, v tomto notářském zápisu, obsah původního závazku, který je jednostranným prohlášením dlužníka uznáván – utvrzován.

V případě, že je mezi účastníky závazkového právního vztahu zájem na vzniku, změně nebo zániku smluvních ujednání obsažených v primárním

---

<sup>81</sup> Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul - část I. [online]. 08.03.2019 [cit. 2020-04-12]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/notarsky-zapis-se-svolenim-k-vykonatelnosti-jako-exekucni-titul-cast-i>.

<sup>82</sup> § 71a zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>83</sup> Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul - část I. [online]. 08.03.2019 [cit. 2020-04-12]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/notarsky-zapis-se-svolenim-k-vykonatelnosti-jako-exekucni-titul-cast-i>.

<sup>84</sup> BERNARD, Pavel. § 71a [Notářský zápis o právním úkonu jako exekuční titul a jeho náležitosti]. In: BÍLEK, Petr, a kol.. Notářský řád. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 362.

závazkovém právním vztahu, je nutné, aby mezi sebou věřitel a dlužník uzavřeli nejdříve dodatek, kterým upraví jimi požadovaná práva a povinnosti, například modifikací splatnosti dluhu, stanovení nové lhůty k plnění či splátkového kalendáře. Až následně je možné sepsat notářský zápis o uznání peněžitého dluhu se svolením k vykonatelnosti.

Obsahovými náležitostmi tohoto druhu notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti je tak nutné uvést právní důvod vzniku původního závazku, výši dluhu, který je dlužníkem uznáván, lhůta pro zaplacení dluhu a povinnost zaplatit dluh ve lhůtě.

### 3.2.4.3 Notářský zápis dle ustanovení § 71b NŘ

Nejběžněji se však v rámci hypotečních úvěrů užívá notářského zápisu dle ustanovení § 71b NŘ, které umožňuje udělit svolení k vykonatelnosti ohledně peněžitých i nepeněžitých závazků, které vznikly již před sepsáním notářského zápisu.

Notářský zápis dle ustanovení § 71b NŘ má dle ustálené soudní judikatury povahu procesní dohody<sup>85</sup>, tedy nezakládá, nemění ani jím nezanikají práva a povinnosti vyplývající z primárního závazkového vztahu, pouze umožňuje sjednání vykonatelnosti primárního závazku založeného dříve z jiného právního důvodu.

S tímto názorem však nesouhlasím, jelikož tato procesní dohoda obsahuje i hmotněprávní prvky týkající se nové doby plnění a pro případ neplnění řádně a včas též nové konečně splatnosti. Splatnost dluhu sama o sobě vyvolává hmotněprávní účinky, zejména s ohledem na počátek a běh promlčecích lhůt, kdy pro případ, že pro nesplnění některého dílčího plnění dospěje celý dluh (okamžitá splatnost celého dluhu) v souladu s ustanovením § 623 NOZ, začíná běžet pro celý dluh promlčecí lhůta ode dne dospělosti nesplněného dílčího plnění.

V rámci notářského zápisu sepsaného dle § 71b NŘ tak neshledávám důvod, proč by se nemohla například změnit metodika splatnosti dluhu přímo v samotném znění notářského zápisu, tedy zda se dluh stává splatným až uplatněním práva na zesplatnění celého dluhu, či ujednáním, že se dluh stává splatným neuhrazením

---

<sup>85</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 16. 8.2017, sp. zn. 20 Cdo 3125/2017 [ASPI ID: JUD360296CZ]

některého dohodnutého dílčího plnění, popřípadně úpravy ujednání o smluvní pokutě, kdy s ohledem na utvrzení dluhu vykonatelným notářským zápisem, který představuje exekuční titul, by mohl věřitel s dlužníkem dohodnout smluvní pokutu v nižší, respektive s ohledem na vyhodnocení rizikovosti dlužníka vyšší výši, než byla sjednána v primárním hmotněprávním závazku, na základě kterého je notářský zápis uzavírán. Požadavek na vyčlenění vzniku, změny, či zániku hmotněprávních ustanovení obsažených v primárním závazku, do samostatné soukromoprávní dohody, popřípadně dodatku k primárnímu závazku, kterou sepisují stejní účastníci, jako následný notářský zápis dle mého názoru trpí přepjatým formalismem.

Pro účastníky notářského zápisu též přináší značné komplikace, zejména v souvislosti s administrativou, evidencí a mnohosti dokumentace, když v případě, že je věřitel ochoten přistoupit na dohodu o splnění závazku formou notářského zápisu s přímou vykonatelností, je nucen k uzavření soukromoprávní dohody, či dodatku k primárnímu závazku před uzavřením samotného notářského zápisu. Zákonná dikce a právní výklad institutu notářského zápisu dle ustanovení § 71b NŘ nutí věřitele a dlužníka k uzavření dvou právních jednání, jednoho za účelem uzavření dohody – dodatku k primárnímu závazku, kterým se mění obsažená hmotněprávní ustanovení závazku, a následně druhého za účelem uzavření samotného notářského zápisu.

Neshledávám zde ani důvody pro možná rizika zneužití postavení věřitele a dlužníka s ohledem na možné založení významné nerovnováhy práv a povinností účastníků. Uzavření notářského zápisu dle ustanovení § 71b se zpravidla váže na splatný dluh (dospělý dluh), je zde tedy nutná zejména vůle věřitele takovýto notářský zápis uzavřít, když jej, ale ani dlužníka, k uzavření notářského zápisu nikdo nenutí. Je tedy jen na dohodě účastníků primárního závazku a dobré vůli věřitele, kterou má být dluh notářským zápisem utvrzen, dát dlužníkovi „druhou šanci na splnění dluhu“ formou notářského zápisu kupříkladu prostřednictvím rozesplátkování již jednou splatného dluhu splátkovým kalendářem.

Jelikož se jedná o dohodu, jedná se o dvou, resp. vícestranné právní jednání, ke kterému je nutné shodné prohlášení účastníků. Se zněním notářského zápisu musí souhlasit všichni účastníci. Jedná se o procesní dohodu, která dle mého názoru uvedeného výše obsahuje i prvky hmotněprávní, nahrazující soudní rozhodnutí a je exekučním titulem. Proto musí být obsah těchto notářských zápisů sepsán

přesně, jednoznačně, bez možnosti různých výkladů, jsou zde tedy kladeny přísné nároky na obsah.

Dohoda účastníků musí v souladu se zněním ustanovení § 71b odst. 2 NŘ obsahovat

- a) označení osoby, která se zavázala ke splnění pohledávky nebo jiného nároku (osoby povinné),
- b) označení osoby, jejíž pohledávka nebo jiný nárok mají být splněny (osoby oprávněné),
- c) skutečnosti, na nichž se pohledávka nebo jiný nárok zakládá,
- d) předmět plnění,
- e) dobu plnění,
- f) prohlášení povinné osoby o svolení k vykonatelnosti zápisu.

Osoba povinná označená v notářském zápise je zpravidla obligační dlužník (úvěrovaný), který uzavíral s věřitelem závazkový právní vztah. Může jím však být i přístupitel k dluhu v případě, že byla před samotným sepisem notářského zápisu sjednána dohoda o přistoupení k dluhu.

Osoba oprávněná v notářském zápise je obligační věřitel (úvěrující), který poskytl plnění osobě povinné, popřípadně obligačnímu dlužníku, pokud je notářský zápis sepisován s přístupitelem.

Skutečností, na nichž se pohledávka, nebo jiný nárok zakládá, je samotné závazkové právní jednání, na základě, kterého vznikl hmotněprávní závazek, jedná se například o smlouvu o úvěru, smlouvu o zápůjčce apod<sup>86</sup>. Právním důvodem naopak není např. uznání dluhu. Uznání dluhu sice zakládá vyvratitelnou právní domněnku existence dluhu, obsahem však není hmotněprávní závazek, ale pouze utvrzení dluhu, tak jak bylo uvedeno v předchozích kapitolách. Nepostačí tak uvést uznání dluhu jako skutečnost, na kterém se pohledávka, nebo jiný nárok zakládá.

Předmětem plnění je to, co se obligační dlužník, popřípadně přístupitel zavázal v dohodě obsažené notářského zápisu zavázat plnit<sup>87</sup>. Typicky se bude

---

<sup>86</sup> Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul - část I. [online]. 08.03.2019 [cit. 2020-04-12]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/notarsky-zapis-se-svolenim-k-vykonatelnosti-jako-exekucni-titul-cast-i>.

<sup>87</sup> BERNARD, Pavel. § 71b [Notářský zápis o dohodě jako exekučním titulu a její náležitosti]. In: BÍLEK, Petr, a kol. Notářský řád. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 366.)

jednat o plnění peněžité plnění dluhu, který vyplývá z primárního hmotněprávního závazku<sup>88</sup>.

Dobou plnění je doba na splnění dluhu<sup>89</sup>. S ohledem na skutečnost, že se jedná o oboustrannou, respektive vícestrannou dohodu osoby oprávněné s osobou povinnou (osobami povinnými), je doba plnění obsažená v notářském zápisu výsledkem dohody těchto osob. Lze tak například sjednat dílčí plnění dluhu formou splátkového kalendáře. U splatné pohledávky lze ujednat pro účely výkonu rozhodnutí jinou dobu plnění, ta však musí vždy nastat až po sepisu notářského zápisu. V případě dohody o plnění dluhu formou splátkového kalendáře tak musí být datum první splátky stanovena až po datu uzavření notářského zápisu.

Nesmíme však opomenout skutečnost, že doba plnění sjednaná v notářském zápise nikterak nemění splatnost obsaženou v primárním hmotněprávním závazku.

Jinými slovy ke vztahu k hypotečnímu úvěru, tak v případě rozesplátkování formou splátkového kalendáře a následná nová splatnost celého závazku pro jeho neplnění řádně a včas, nic nemění na skutečnosti, že pokud byl již jednou primární závazek zesplatněn před sepisem notářského zápisu, nemá nové určení splatnosti primárního závazku obsaženého v notářském zápisu účinky vůči dalším účastníkům primárního závazku, kteří notářský zápis nese-psali.

Notářský zápis tak v souladu se shora uvedeným má účinky inter partes, tedy jen pouze účastníky notářského zápisu. Jakékoliv účinky plynoucí z notářského zápisu jsou tak neúčinné vůči třetím osobám, které notářský zápis neuzavřely, typicky vůči spolužadatelům hypotečního úvěru. *Je třeba mít na zřeteli, že bez současné změny hmotněprávních ujednání se však nemění splatnost pohledávky, ujednaná v hmotněprávním titulu, což má vliv např. na okamžik vzniku prodlení nebo na možnost uplatnění smluvních pokut.*

Prohlášení osoby povinné ke svolení k vykonatelnosti notářského zápisu musí být též učiněno v obsahu samotného notářského zápisu. Jedná se o jednostranné adresované právní jednání dlužníka, které nelze jednostranně odvolat

---

<sup>88</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 2. 5.2018, sp. zn. 20 Cdo 1149/2018 [ASPI ID: JUD377179CZ]

<sup>89</sup> BERNARD, Pavel. § 71b [Notářský zápis o dohodě jako exekučním titulu a její náležitosti]. In: BÍLEK, Petr, a kol. Notářský řád. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 366.



právě z důvodu, že je součástí dohody obsažené v notářském zápisu uzavírané s věřitelem.

Pro případ nesplnění podmínek stanovených v notářském zápisu řádně a včas, je tak notářský zápis v souladu s doložkou přímo vykonatelný na základě něj, je možné podat návrh na zahájení výkonu rozhodnutí prostřednictvím exekučního řízení.

## **4 Komparace hypotečních smluv vybraných poskytovatelů úvěrů**

Poslední kapitolou diplomové práce je rozbor znění jednotlivých smluv o úvěru a zástavních smluv k nemovitostem uzavíraných se spotřebiteli. V rámci komparace bude kladen důraz na

1. přehlednost a srozumitelnost smluv
2. podmínky týkající se splácení úvěru,
3. odkaz na všeobecné/produktové podmínky
4. institut smluvní pokuty, zdali je ve smlouvách sjednán, v jaké formě a výši.

Samotné smlouvy o úvěru a zástavní smlouvy k nemovitostem byly získány z veřejného seznamu – Insolvenčního rejstříku, který je informačním systémem veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo spravedlnosti a následně byly anonymizovány údaje o dlužnících. Komparace hypotečních smluv bude obsahovat různá časová znění, díky kterým bude možné určit, jak se přizpůsobily legislativním změnám, které rozšířily ochranu spotřebitele.

Mezi poskytovatele hypotečních úvěrů, respektive spotřebitelských úvěrů na bydlení, které budou použity ke komparaci patří:

- 1) NEY spořitelní družstvo ve znění smluv účinném ke dni 17. 5. 2018
- 2) Hypoteční banka, a.s. ve znění smluv účinném ke dni 13. 6. 2016
- 3) Raiffeisenbank a.s. ve znění smluv účinném ke dni 18. 7. 2012

### **4.1 NEY spořitelní družstvo**

NEY spořitelní družstvo je oprávněným poskytovatelem spotřebitelského úvěru ve smyslu ustanovení § 7 písm. b) ZSÚ16, typem subjektu je družstevní záložna.

#### **4.1.1 Smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení**

Již v preambuli Smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení je obsaženo, že je smlouva uzavřena dle NOZ a ZSÚ16. Zajímavým prvkem této smlouvy je skutečnost, že neodkazuje na žádné všeobecné, či produktové podmínky a veškerá práva a povinnosti jsou obsaženy ve smlouvě samotné, což zapřičiňuje

též největší rozsah smlouvy o úvěru, která činí 19 stran, smlouva o úvěru odkazuje pouze na Sazebník poplatků, který tvoří přílohu a součást smlouvy o úvěru.

Smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení je značně nepřehledná, a to zejména k poplatkové povinnosti dlužníka, přímo ve znění smlouvy je obsaženo hned 13 poplatků, navíc smlouva o úvěru odkazuje na sazebník poplatků, a proto jejich počet nemusí být konečný.

Splácení úvěru je upraveno formou pravidelných měsíčních anuitních splátek (obsahují splátku jistiny a úroku) a to na účet mu sjednaný. Pro případ neplnění povinnosti dlužníka splácet řádně a včas je věřitel oprávněn požadovat po dlužníkovi náhradu veškerých nákladů vzniklých s vymáháním dluhů, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy obdržel písemné vyúčtování vzniklých nákladů. Započtení dluhu v podstatě reflektuje ustanovení § 1932 NOZ tak, že pokud dlužník neurčí jinak, bude dluh dlužníka nejdříve plněn na:

- 1) poplatky dle sazebníku poplatků nebo smlouvy o úvěru
- 2) nesplacené úroky z prodlení a smluvní pokuty
- 3) nesplacené úroky úvěru
- 4) nesplacenou část jistiny úvěru
- 5) ostatní nesplacené dluhy dlužníka

Pro případ porušení povinností dlužníka vyplývajících z článku VII. odst. 1 Smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení je věřitel oprávněn omezit nebo zastavit čerpání úvěru, provést blokaci na účtech vedených pro dlužníka věřitelem, ale i odstoupit od smlouvy a požadovat zaplacení jistiny a úroků ze smlouvy, smluvních pout, úroku z prodlení a práva na náhradu škody vzniklé z porušení smlouvy o úvěru. Věřitel zahrnuje svých smluvních podmínek institut výzvy před zesplatněním úvěru dle ustanovení § 124 ZSÚ16, kdy věřitel předtím, než od smlouvy odstoupí vyzve dlužníka k uhrazení dlužné částky nebo nápravě jiného protiprávního jednání a poskytne mu k tomu lhůtu 30 dnů.

Smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení též zapracovává znění hlavy III. ZSÚ16 týkající se předčasného splacení úvěru, zejména ke vztahu na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením, kdy v souladu s ustanovením § 117 odst. 3, písm. a), d), e), f) ZSÚ16, dle kterého nesmí věřitel požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení, pokud bylo předčasné splacení provedeno:

- v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru,
- u spotřebitelského úvěru na bydlení do 3 měsíců poté, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou výši zápůjční úrokové sazby,
- u spotřebitelského úvěru na bydlení v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení
- u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.

S předčasným splacením též pojí možnost věřitele požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení ve výši 1% z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru, maximálně však ve výši 50.000,- Kč reflektující ustanovení § 117 odst. 4 ZSÚ16.

Použitým zajišťovacím instrumentem je ve smlouvě o úvěru zástavní právo smluvní, kdy zástavou je nemovitost a běžný účet dlužníka zřízený dlužníkovi věřitelem. Smluvní pokuta je sjednána pouze pro případ prodlení dlužníka s placením jakékoliv částky, a to formou sazby za stanovenou časovou jednotku ve výši 0,1 % denně z částky, ohledně které je dlužník v prodlení, a to za každý den prodlení. Reflektuje tak znění § 122 odst. 2 ZSÚ16, když je smluvní pokuta sjednána v maximální možné denní výši.

Celé znění Smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení je dle mého názoru velmi nepřehledné a zbytečně obsáhlé. Práva a povinnosti vyplývající se smlouvy o úvěru jsou však sjednány v mezích zákona a nezakládají zjevný nepoměr mezi právy a povinnostmi věřitele oproti právům a povinnostem dlužníka.

#### **4.1.2 Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem**

Ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem jsou uvedeni účastníci, kterými jsou věřitel, dlužník a zástavce, dále je konkretizována zajišťovaná pohledávka, a to uvedením smluvních stran, právního titulu vzniku pohledávky, včetně uvedení registračního čísla a jejího data. Zajištění se vztahuje na dluh vyplývající ze shora uvedené smlouvy o úvěru a jeho příslušenství, na dluhy vyplývajících z platných všeobecných úvěrových podmínek a sazebníku poplatků

věřitele. Zajištění se též vztahuje na dluhy u titulu poplatků, smluvních pokut a náhrad škody, dluhů splatných na základě ukončení, zrušení nebo odmítnutí jakékoliv části úvěrové dokumentace a dluhů z titulu bezdůvodného obohacení. Zástavní právo je sjednáno do konkrétní výše a vztahuje se na dluhy, které vznikly, nebo vzniknou do konkrétního data. Předmět zástavy je konkretizován uvedením pozemků a katastrálního území.

Smluvní pokuta je ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem upravena jak ke vztahu k dlužníku, tak zástavci.

Pro případ porušení jakéhokoliv závazku dlužníka, který je uveden v článku V. Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem je věřitel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení každého závazku. V rámci smluvní pokuty je odkazováno na soubor povinností, které se dlužník podpisem zástavní smlouvy zavázal dodržovat.

Pro případ, že se jakékoliv prohlášení zástavce, která jsou uvedena v článku III. Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, ukáže jako nepravdivé, nebo v průběhu trvání smlouvy pozbyde platnosti, bude zástavce povinen za každý takový případ porušení povinnosti mít a udržovat každé z prohlášení pravdivé a platné uhradit věřiteli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

Smluvní pokuta je stanovena pevnou částkou, a to za každý jednotlivý případ porušení každého závazku dle předmětných článku buď ke vztahu k dlužníkovi, či zástavci. Dle dikce smluvního ustanovení o smluvní pokutě k osobě dlužníka je možné pokuty udělovat i opakovaně, dochází tak k možné kumulaci smluvních pokut. K přijatelnosti udělovaných smluvních pokut ze zástavní smlouvy viz kapitola 3.1.6 Omezení utvrzení dluhů ke vztahu ke spotřebiteli.

## **4.2 Hypoteční banka, a.s.**

Hypoteční banka, a.s. je oprávněným poskytovatelem spotřebitelského úvěru ve smyslu ustanovení § 7 písm. a) ZSÚ16, typem subjektu je banka.

### **4.2.1 Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru**

Již v preambuli Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru je obsaženo, že je smlouva uzavřena dle NOZ a smlouva odkazuje na obchodní podmínky tvořené Obchodními podmínkami pro poskytování hypotečních úvěru a dalších

úvěru, dále odkazuje na Sazebník Hypoteční banky za peněžní a obchodní služby poskytované fyzickým osobám.

Samotnou strukturou je Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru mnohem přehlednější a kratší, neobsahuje žádné informace o poplatcích s úvěrem spojenými, ani vymezení práv a povinností smluvních stran, když odkazuje na sazebník poplatků a obchodní podmínky Jediné ustanovení o smluvní pokutě je uvedeno v rámci povinnosti předání výpisu z katastru nemovitostí týkající se zástavy, ze kterého bude zřejmé, že vklad vlastnického práva byl proveden. V případě porušení této povinnosti může věřitel nárokovat smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru obsahuje označení účastníků výši a účel úvěru, ujednání o úrokové sazbě, čerpání úvěru spolu s podmínkami pro čerpání úvěru a samotnou úpravu splácení úvěru, kde je uvedena délka splácení úvěru a úprava pravidelného měsíčního anuitního splácení, obsahuje též informace o zástavě tvořící zajištění úvěru.

Práva a povinnosti smluvních stran a také podmínky splácení úvěru jsou obsaženy v obchodních podmínkách. Věřitel je dle obchodních podmínek oprávněn požadovat okamžité jednorázové splacení jistiny úvěru a příslušenství nebo odstoupit od smlouvy, zejména pokud dlužník:

- a) bude v prodlení s řádnou úhradou více než dvou splátek úvěru nebo jedné splátky úvěru po dobu delší než tři měsíce,
- b) použije úvěr k jinému než sjednanému účelu nebo pokud nebude možné úvěr ke smluvenému účelu použít; toto ustanovení neplatí pro neúčelové úvěry,
- c) nedoplní bance zajištění úvěru ve lhůtě a ve výši stanovené bankou, pokud se zajištění sníží nebo zanikne,
- d) poskytne bance nepravdivé, neúplné nebo vědomě nesprávné podklady a informace, které byly rozhodující pro poskytnutí úvěru,
- e) vykáže nebo banka sama zjistí podstatné zhoršení finanční situace dlužníka nebo podstatné změny osobní povahy ohrožující jeho závazek splatit úvěr.

V případě, že bude uplatněn požadavek věřitele na okamžité splacení úvěru, je dlužník povinen vrátit věřiteli neuhrazenou část úvěru a zaplatit příslušenství, a to do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy dlužníkovi.

#### **4.2.2 Zástavní smlouva k nemovitosti**

V Zástavní smlouvě k nemovitosti jsou uvedeni účastníci, kterými jsou zástavní věřitel, zástavce a dlužník, dále je konkretizována zajišťovaná pohledávka, a to uvedením, právního titulu vzniku pohledávky, včetně data jejího uzavření a dále předmět zástavy.

Zajištění se vztahuje na veškeré dluhy zástavního věřitele vůči dlužníkovi na splacení jistiny včetně příslušenství, veškeré dluhy dlužníka vzniklé na základě, nebo v souvislosti s jakoukoli úhradou podle smlouvy o úvěru, nebo s jakoukoli smluvní pokutou či jinou sankční platbou podle smlouvy o úvěru, či náklady, které zástavní věřitel vynaloží v souvislosti s výkonem svých práv a povinností ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, veškeré dluhy dlužníka vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a dále na veškeré dluhy zástavce v souvislosti se Zástavní smlouvou k nemovitosti, včetně, nikoli však výlučně veškerých dluhů vzniklých s jakoukoli úhradou podle této smlouvy nebo s jakoukoli smluvní pokutou či jinou sankční platbou, nákladů které zástavní věřitel vynaloží, dluhy z bezdůvodného obohacení. Zajištění se tak vztahuje na veškeré dluhy, které jsou shora uvedeny vznikající až do stanoveného data.

Obsahem Zástavní smlouvou k nemovitosti je též zřízení věcněprávního zákazu zatížení a zcizení předmětu zástavy. Pro případy porušení závazků zástavce uvedených v článku IV. Zástavní smlouvy k nemovitosti je zástavní věřitel oprávněn uložit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (a to za každý případ porušení), respektive 10.000,- Kč dle druhu porušené povinnosti. Smluvní pokuta je tedy stanovena pevnou částkou, a to za každý jednotlivý případ porušení. I zde tedy může docházet ze zástavní smlouvy ke kumulaci smluvních pokut nad rámec opatření stanovených v ustanovení § 122 odst. 3 ZSÚ16.

#### **4.3 Raiffeisenbank a.s.**

Raiffeisenbank a.s. je oprávněným poskytovatelem spotřebitelského úvěru ve smyslu ustanovení § 7 písm. a) ZSÚ16, typem subjektu je banka.

##### **4.3.1 Úvěrová smlouva**

Pod označením účastníků je obsaženou právní úprava, s ohledem na datum uzavření úvěrové smlouvy je smlouva uzavřena v režimu ObchZ, když na úvěrovou

smlouvu se též použijí ustanovení zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, smlouva odkazuje na Všeobecné obchodní podmínky Raiffeisenbank a.s. a Produktové podmínky Raiffeisenbank a.s.

Strukturováním se Úvěrová smlouva podobá smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru od Hypoteční banky, a.s. Úvěrová smlouva obsahuje označení účastníků výši a účel úvěru, podmínky a způsob čerpání úvěru, závazky a prohlášení dlužníka, samotnou úpravu splácení úvěru, kde je uvedena délka splácení úvěru a úprava pravidelného měsíčního anuitního splácení, následně je upravena dílčí úrokové sazby, platby související s poskytnutím úvěru a poté obsahuje informace o zajištění, tvořené zástavním právem k nemovitosti a vinkulací pojistného plnění.

Specifickou úpravu má zde ustanovení o oprávnění udělovat smluvní pokutu. Po předchozím písemném upozornění je banka oprávněna udělit smluvní pokutu do výše 2 % z celkového limitu úvěru za jakékoliv porušení úvěrové smlouvy, včetně produktových podmínek.

#### **4.3.2 Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem**

Ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem, jsou uvedeni účastníci, kterými jsou zástavní věřitel, a zástavce, dále je konkretizována zajišťovaná pohledávka, a to uvedením, právního titulu vzniku pohledávky včetně registračního čísla a data uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, uvedení obligačních dlužníků a dále předmět zástavy.

Pro případ nedodržení závazků zástavce uvedených v článku 4 Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem je Banka oprávněna požadovat smluvní pokutu až do výše 2 % z jistiny úvěru. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení výzvy Banky na zaplacení pokuty zástavci.

Raiffeisenbank a.s. tedy uplatňuje formu smluvní pokuty v procentuální výši, a to až do výše 2 % z celkového limitu úvěru. Smluvní pokuty vyplývající z Úvěrové smlouvy jsou uplatnitelné pouze vůči obligačním dlužníkům a smluvní pokuty vyplývající ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem jsou uplatnitelné pouze vůči zástavci, když na rozdíl od ostatních rozebíraných poskytovatelů nejsou obligační dlužníci účastníky smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem.



#### 4.4 Zhodnocení obsahu hypotečních smluv

Dle názoru autora nejlepší znění smluv poskytuje Hypoteční banka, a.s., když smlouva byla jednoduchá, srozumitelná a v souladu s produktovými podmínkami a sazebníkem velmi přehledná. V rámci úpravy Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru byla sjednána pouze jedna pokuta, avšak v dikci Zástavní smlouvy nemovitosti byly uvedeny smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč a 50.000,- Kč podle typu utvrzovaného závazku.

V rámci práv a povinností lze doporučit i znění hypotečních smluv Raiffeisenbank, a.s., i přesto, že jde o smlouvy z roku 2012, a tedy nezpracovávají ani ustanovení NOZ, ani ZSÚ16. Smlouvy byla srozumitelné a přehledně strukturované. Největším problémem, který hypoteční smlouvy Raiffeisenbank, a.s. obsahovaly shledává autor v možnosti udělovat smluvní pokuty až do výše 2 % jistiny/celkového limitu úvěru. Dikce „až do výše“ není dostatečně konkretizována, problematickou je však koncepce smluvní pokuty, umožňující z Úvěrové smlouvy udělovat v podstatě za porušení jakékoliv smluvní povinnosti.

Poskytovatele, kterého by autor rozhodně nedoporučil je NEY spořitelní družstvo, když je smlouva zcela nepřehledná. Obsahuje velké množství povinností týkající se hrazení poplatků a i přes zakomponování ochranných opatření ke vztahu ke spotřebiteli dle ZSÚ16, ji nelze doporučit. NEY spořitelní družstvo si zjevně uvědomuje, že dikce ZSÚ16 v rámci gramatického výkladu nezahrnuje pod pojem spotřebitelské smlouvy na bydlení, též smlouvu zástavní. Přesto, že je smlouva z roku 2018, a má v sobě obsaženy všechny požadavky kladené ZSÚ16, se autor domnívá, že zde dochází ke zneužití chyby zákonodárce obsažené v právním předpise.

## Závěr

Cílem diplomové práce bylo důkladné vymezení institutů zajištění závazků a utvrzení dluhů vyplývajících z hypotečních úvěrů. Nejprve byly definovány základní pojmy, ze kterých celá koncepce hypotečních úvěrů vychází, tedy pojmy závazku, smlouvy o úvěru a samotné definice hypotečního úvěru.

V rámci zajištění závazků, respektive dluhů vyplývajících z hypotečních úvěrů bylo popsáno zejména zástavní právo. Vzhledem k definici hypotečního úvěru, kterým je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, bylo konkrétně popsáno pouze zástavní právo smluvní. V první řadě bylo pojednáno o subjektech zástavního práva, které tvoří zástavní věřitel, obligační (osobní) dlužník, zástavní dlužník a zástavce. Zejména je nutné zdůraznit rozdíl mezi zástavcem a zástavním dlužníkem, kteří mají v rámci zástavního práva zcela rozdílná práva a povinnosti. Následně bylo pojednáno o samotném zástavním právu smluvním, jeho vzniku včetně rozboru zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí, rozsahu, výkonu zástavního práva a zániku zástavního práva s ohledem na jeho akcesorickou povahu. V souladu se stále aktivně splácenými hypotečními úvěry, které umožňovaly zajistit hypoteční úvěr i institutem ručení, bylo pojednáno i o jeho samotném pojetí, vzniku a zániku.

Pro autora diplomové práce však byly nejvíce zajímavé instituty utvrzení dluhů z hypotečních úvěrů, a to zejména s ohledem na chybně na vypracované znění ZSÚ16, kdy se stanovují limity maximální výše uplatněných smluvních pokut pro spotřebitelský úvěr na bydlení, avšak žádná taková omezení explicitně nevyplývají ani z jazykového, či teleologického výkladu, ve vztahu k zástavní smlouvě. Dle názoru autora diplomové práce tak dochází až k absurdnímu pochybení při přijímání úpravy ZSÚ16, která má za účelem chránit spotřebitele, jako účastníka závazku v postavení slabší strany. Autor též nesouhlasí se závěry ustálené judikatury a právní teorie, ve kterých jsou vyvozovány závěry o ryze procesněprávní povaze uzavřeného notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti uzavíraným dle ustanovení § 71b NŘ, která pro strany uzavírající notářský zápis, až přehnaně formalisticky, zakazuje upravení hmotněprávních ujednání přímo ve znění notářského zápisu. Současná právní úprava předmětného notářského zápisu je tak pro obě strany jej uzavírající značně problematická, když pro případ, že si chtějí upravit hmotněprávní ujednání, která jsou obsažena v primárním závazku,

musí ještě před uzavřením notářského zápisu uzavřít dodatek k primárnímu závazku, když jim není umožněno si svá práva a povinnosti upravit v rámci jednoho právního jednání.

Závěrem byla provedena komparativní metoda znění a obsahu hypotečních úvěrů, mezi kterými bylo možné sledovat velké rozdíly, s ohledem na vývoj právní úpravy a též formu poskytovatelů hypotečních úvěrů formou spotřebitelských úvěrů na bydlení zajištěných zástavním právem smluvním zřízeného zástavní smlouvou.

S ohledem na shora uvedené musí autor diplomové práce shrnout, že dle v současné právní úpravě utvrzení dluhů spatřuje vážné nedostatky, které mohou zapříčinit obcházení účelu zákona, popřípadně omezují smluvní volnost účastníků závazkových právních jednání.

## Resumé

Author of this thesis which theme is „Securing and corroboration of debts resulting from mortgage loans“ chose the theme because it includes an actual theme, in regards to part of the population of the Czech republic, which want to have its own house or flat. For an issue which is the subject of this theme is almost necessary to extend the knowledge for choosing the most suitable mortgage product. Author of this thesis chose the theme because of his practice in law offices and financial institutions, where is daily communicating with debtors, who can't pay their debts in time.

This thesis processes the issue regarding mortgage credit secured by their pledges. The mortgages are loans which are at least partially secured by their pledges based on property lien. Mortgage consist of the contract regarding the base loan and the contract regarding the pledge, in which is the property described including the rights and duties.

In this thesis the author uses methods of description and comparison to cover the instruments regarding the securement and corroboration of debts. Including property lien, guarantees, contractual penalty and acknowledgement of debt included in The Civil Code, also with the inclusion of notarial deeds based on The Notaries Code. I will also include the issues regarding the consumer protection based on Consumer Credit Acts of 2010 and 2016. Lastly the author will compare mortgages offered by the financial institutions regarding the rights and duties included in their contents.

## Seznam použitých zdrojů:

### Literatura

- (1) LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.
- (2) HENDRYCH, Dušan. Právní slovník. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.
- (3) Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9, Dostupné v Systému ASPI
- (4) RABAN, Přemysl. Závazkové právo. Brno: VK, 2019. ISBN 978-80-87713-18-1
- (5) VYMAZAL, Lukáš. Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-996-0
- (6) KINDL, Milan. Zajištění a utvrzení dluhů. V Praze: C.H. Beck, 2016. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-291-5
- (7) Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7. Dostupné v Systému ASPI
- (8) PELIKÁN, Martin. Zajištění a utvrzení dluhu v praxi. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-192-7
- (9) BÍLEK, Petr. Notářský řád: komentář. 5. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-689-0.

### Odborné články

- (10) TÉGL, Petr. Zajištění a utvrzení dluhu v novém občanském zákoníku. Wolters Kluwer, 2012. Článek (Wolters Kluwer ČR) [Systém ASPI] Wolters Kluwer. Dostupné v Systému ASPI
- (11) RUŽIČ, Dušan. Změny v subjektech zástavního práva. Ad Notam. 2010
- (12) MAYER, Jan. Akcesorita zástavního práva. Bulletin advokacie. 2008, č. 12
- (13) PELIKÁN, Martin. Smluvní pokuta [online]. 27.06.2017 [cit. 2020-04-12]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/smluvni-pokuta>

- (14) Achour & Hájek s.r.o. Právní úprava smluvní pokuty [online]. prosinec 2014, Dostupné z: <http://www.achourpartners.com/upload/publikace/58b79faccf5c0.pdf>
- (15) Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul - část I. [online]. 08.03.2019 Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/notarsky-zapis-se-svolenim-k-vykonatelnosti-jako-exekucni-titul-cast-i>

## **Judikatura**

- (16) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 22. 7.2009, sp. zn. 29 Cdo 2105/2007
- (17) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 23. 9.2014, sp. zn. 33 Cdo 1240/2014
- (18) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 21. 6.2018, sp. zn. 33 Cdo 671/2017
- (19) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 28. 6.2011, sp. zn. 26 Cdo 4503/2009
- (20) Usnesení Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 22. 6.2010, sp. zn. 23 Cdo 5280/2009
- (21) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 25. 1.2017, sp. zn. 23 Cdo 3196/2016
- (22) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 24. 7.2007, sp. zn. 32 Odo 1299/2006
- (23) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 4. 4.2016, sp. zn. 23 Cdo 1749/2015
- (24) Nález Ústavního soudu – senátu ze dne 11. 11. 2013, sp. zn. I. ÚS 3512/11-1
- (25) Usnesení Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 16. 8.2017, sp. zn. 20 Cdo 3125/2017
- (26) Usnesení Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 2. 5.2018, sp. zn. 20 Cdo 1149/2018

## **Právní předpisy**

- (27) Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech
- (28) Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

- (29) Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- (30) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- (31) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- (32) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- (33) Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru
- (34) Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru
- (35) Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí
- (36) Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád
- (37) Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád
- (38) Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (39) Důvodová zpráva k zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

## Seznam použitých zkratk

NOZ	zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZSÚ16	zák. č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů
ZSÚ10	zák. č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
NŘ	zák. č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů
EŘ	zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů
SOZ	zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ČNB	Česká národní banka

## Přílohy

- 1) NEY spořitelní družstvo – Smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení
- 2) NEY spořitelní družstvo – Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem
- 3) Hypoteční banka, a.s. – Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru
- 4) Hypoteční banka, a.s. – Zástavní smlouva k nemovitosti
- 5) Hypoteční banka, a.s. - Obchodní podmínky
- 6) Raiffeisenbank a.s. – Úvěrová smlouva
- 7) Raiffeisenbank a.s. – Smlouva o zřízení zástavního práva