

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

Uvolnění a záměna zástavního práva

Diplomová práce

Kateřina Urbanová

Vedoucí práce: JUDr. Josef Pelech, Ph.D.

Plzeň, 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Kateřina URBANOVÁ**
Osobní číslo: **R18M0434P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Uvolnění a záměna zástavního práva**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Obecně k pojmu zástavní právo
3. Podstata a funkce zástavního práva
4. Zákonná úprava zástavního práva
5. Uvolnění zástavního práva
6. Záměna zástavního práva
7. Rozdíl mezi uvolněním a záměnou zástavy
8. Zajišťovací a uhrazovací funkce z pohledu bankovního sektoru
9. Závěr

Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Josef Pelech, Ph.D.**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 1. července 2022

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a zdrojů informací.

V Plzni dne 29.3.2023


.....
vlastnoruční podpis

PODĚKOVÁNÍ

„Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu diplomové práce, panu JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D., za vstřícnost, cenné rady, věcné připomínky a návrhy, jakož i za odborné vedení při zpracovávání této diplomové práce, dále panu JUDr. Tomášovi Tesařovi, Ph.D. za odborné konzultace a v neposlední řadě své rodině za psychickou podporu.“

OBSAH

1	Úvod	9
2	Obecně k pojmu zástavní právo	11
2.1	Základní pojmy.....	11
2.1.1	Zástavní právo a jeho systematické zařazení	11
2.1.2	Zástava	12
2.2	Subjekty zástavního práva.....	13
2.2.1	Zástavní věřitel.....	13
2.2.2	Dlužník.....	13
2.2.3	Zástavní dlužník.....	13
2.2.4	Zástavce	14
3	Podstata a funkce zástavního práva.....	15
4	Zákonná úprava zástavního práva	18
4.1	Vývoj zákonné úpravy zástavního práva.....	18
4.1.1	Zástavní právo dle římského práva.....	18
4.1.2	Zástavní právo ve středověku	19
4.1.3	Zástavní právo podle ABGB.....	19
4.1.4	Zástavní právo podle středního občanského zákoníku	21
4.1.5	Zástavní právo podle starého občanského zákoníku do 31. 12. 1991	22
4.1.6	Zástavní právo podle hospodářského zákoníku z roku 1964.....	23
4.1.7	Zástavní právo podle obchodního zákoníku z roku 1991	24
4.1.8	Zástavní právo podle občanského zákoníku z roku 1964	24
4.1.8.1	Zástavní právo obecně.....	25
4.1.8.2	Vznik zástavního práva	25
4.1.8.2.1	Vznik zástavního práva na základě zástavní smlouvy.....	25
4.1.8.2.2	Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí soudu nebo správního orgánu	27
4.1.8.2.3	Vznik Zástavního práva na základě zákona	27
4.1.8.3	Práva a povinnosti	28
4.1.8.4	Zánik zástavního práva.....	29
4.2	Současná úprava dle občanského zákoníku.....	30
4.2.1	Zástavní právo obecně	30
4.2.2	Vznik zástavního práva.....	32
4.2.2.1	Vznik zástavního práva na základě smlouvy	32
4.2.2.2	Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.....	34
4.2.2.3	Vznik zástavního práva na základě zákona.....	34
4.2.3	Práva a povinnosti.....	35

4.2.4	Zánik zástavního práva	36
5	Uvolnění zástavního práva	39
5.1	Vymezení termínu uvolnění zástavního práva	39
5.2	Práva vlastníka při uvolnění zástavy	48
5.3	Zákonná úprava a příslušná judikatura.....	49
6	Záměna zástavního práva	52
6.1	Vymezení termínu záměna zástavního práva	52
6.2	Práva vlastníka při záměně zástavy	57
6.3	Zákonná úprava a příslušná judikatura.....	57
7	Rozdíl mezi uvolněním a záměnou zástavy	62
8	Zajišťovací a uhrazovací funkce z pohledu bankovního sektoru	64
9	Závěr.....	67
	Resumé.....	68
	Seznam použité literatury, právních předpisů a jiných zdrojů.....	70

Seznam zkratk

ABGB	císařský patent č. 946/1811 Sb. z. n., Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Daňový řád	Zákon č. 280/2009 Sb., Zákon daňový řád
Hospodářský zákoník	Zákon č. 109/1964 Sb., Hospodářský zákoník
Obchodní zákoník	Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník
Předchozí občanský zákoník	Zákon č. 40/1964 Sb., Zákon občanský zákoník
Současný občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník
Střední občanský zákoník	Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

1 Úvod

Téma uvolnění a záměna zástavního práva je právní novinkou obsaženou až v současném občanském zákoníku. Oba tyto instituty se vztahují k věcem evidovaným ve veřejných seznamech, zejména pak v katastru nemovitostí. Podstata uvolněné zástavy spočívá v tom, že při zániku zástavního práva může být, bez nutnosti jeho předchozího výmazu, ke stejné věci zapsáno zástavní právo pro jiný dluh. Záměna se pak od uvolnění zástavního práva liší tím, že nové zástavní právo se zapisuje do veřejného seznamu ve chvíli, kdy původní zástavní právo ještě existuje.

Jak uvolnění, tak záměna tedy přináší značnou výhodu pro nové věřitelé, a to upřednostnění jejich pořadí. Nicméně právní úprava nezapomíná ani na ochranu jiných pořadově znevýhodněných věřitelů, kdy existují možnosti sjednat omezení pro uvolnění a záměnu, či dokonce možnost zamezit aplikaci těchto institutů úplně. Rovněž je třeba zmínit, že uvolnění i záměnu zástavního práva lze ujednat pro jiný dluh pouze do výše dluhu původního.

Diplomová práce obsahuje devět kapitol včetně úvodu a závěru, v němž bude uvolnění a záměna zástavního práva analyzována a vyhodnocena.

Druhá kapitola je věnována obecně zástavnímu právu, jelikož bez této tematiky by bylo obtížné na instituty uvolnění a záměnu zástavního práva navázat. Zároveň zástavní právo představuje jeden z významných právních pojmů a je jedním z nejvíce využívaných nástrojů sloužících k zajištění dluhu. Obsahem druhé kapitoly tak bude především základní pojmosloví vztahující se k zástavnímu právu. Dále vymezím subjekty zástavního práva, kterými jsou zástavní věřitel, dlužník, zástavní dlužník a zástavce, kdy jsou tato označení využívána i ve zbytku této diplomové práce.

Třetí kapitola se zabývá podstatou a funkcí zástavního práva. Podstata zástavního práva je v této kapitole srovnána i s předchozí právní úpravou. Ohledně funkce zástavního práva je věnována pozornost zejména zajišťovací funkci, jakožto funkci, která je spjatá s hlavním tématem.

Čtvrtá kapitola obsahuje zákonnou úpravu zástavního práva a jejího vývoje. Úvodem kapitoly se začnu věnovat zástavnímu právu dle římského práva, kde vznikly jeho kořeny. Následně budu popisovat úpravu zástavního práva na území českých zemí, a to od doby středověku až po poslední předchozí úpravu obsaženou v Zákoně č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Zároveň v těchto časových úsecích zmíním náznaky aplikace uvolnění a záměny zástavního práva. Posledním bodem čtvrté kapitoly bude současná úprava zástavního práva dle Zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník, kdy bude jednou z hlavních témat především komparatistika s předchozí právní úpravou.

V další, páté kapitole, bude věnovaná pozornost jednomu z hlavních témat této diplomové práce, a to uvolnění zástavního práva. Ze začátku této kapitoly se pokusím termín uvolnění zástavního práva vymežit a následují práva vlastníka při uvolnění zástavy. Pozornost bude soustředěna také na zákonnou úpravu uvolnění zástavního práva a příslušnou judikaturu.

Šestá kapitola bude obsahovat obdobné body jako kapitola pátá, zaměřující se ale na záměnu zástavního práva.

Zatímco pátá a šestá kapitola se budou věnovat spíše popisu uvolnění a záměny zástavního práva, sedmá kapitola bude věnována jejich porovnání a zjištění rozdílů mezi těmito právními instituty.

V osmé kapitole bude obsažena tematika diplomové práce z hlediska praktičnosti, tudíž především oblast bankovního sektoru. Zejména pak kapitola obsahuje refinancování úvěrů a současnou problematiku výše úrokových sazeb hypotéčních úvěrů.

V závěru budou shrnuty a zhodnoceny poznatky uvolnění a záměny zástavního práva. Cílem této diplomové práce je rozebrání základních rysů těchto institutů, zhodnocení jejich praktického využití, ale i komparatistika s předchozí právní úpravou. Pro naplnění tohoto cíle jsem využila metodu analýzy dokumentů, syntézy a deskripce. Při zpracování diplomové práce jsem využila odborné literatury, která se věnuje občanskému právu se zaměřením na zástavní právo a zejména pak právní úpravy současného občanského zákoníku, který uvolnění a záměnu zástavního práva nově upravuje.

2 Obecně k pojmu zástavní právo

V první části své diplomové práce bych ráda vymezila základní pojmy zástavního práva a subjekty zástavního práva.

2.1 Základní pojmy

Úvodem se pokusím definovat pojem zástavního práva jako takového a pokusila bych se ho systematicky zařadit. Následně definuji zástavu, která je předmětem zástavního práva.

2.1.1 Zástavní právo a jeho systematické zařazení

Zástavní právo je právo k věci cizí. Základním účelem tohoto institutu je zejména zajištění dluhu. Jedná se tedy o závazkové právo, kdy je jedna strana dlužníkem a druhá věřitelem. Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou, ve které je vždy vymezeno, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno. V případě, že se zajišťuje dluh nedospělý, nebo je dluhů více, stačí ujednat, do jaké nejvyšší výše jistiny se zřizuje zajištění.¹

Zástavní právo řadíme mezi absolutní majetková práva. Dle ustanovení § 976 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku absolutní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li zákon něco jiného.² Absolutní majetkové právo se vztahuje k věcem vlastním a k věcem cizím. Na rozdíl od relativních práv, nelze absolutní právo omezit. Každý, kdo do absolutního práva nějakým způsobem neoprávněně zasáhne, musí odstranit následek takového zásahu.³

Zástavní právo je, kromě absolutního majetkového práva, také řazeno společně s ostatními věcnými právy k věci cizí, vlastnictvím, spoluvlastnickým právem, držbou a správou cizího majetku mezi práva věcná.

¹ § 1312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

² § 976 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

³ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s 2. ISBN 978-80-7400-499-5.

Dle Hurdíka se věcná práva již, dle svého názvu, vztahují k věcem, kdy upravují otázky, kdo věc vlastní, kdo je s ní oprávněn disponovat, či kdo věc ovládá. Předmětem věcných práv tedy nemůže být nic jiného než věc.⁴ Zástavní právo lze také zařadit mezi věcné právo k věci cizí. Obsahem těchto práv jsou určitá oprávnění k věci a částečné právní panství nad věcí, kterou ale oprávněný nemá ve svém vlastnictví. Vlastníka těchto věcí tedy určitým způsobem ve výkonu jeho vlastnických práv logicky omezují.

2.1.2 Zástava

Zástava je předmětem zástavního práva. Jedná se o věc, která je ponechána jako záruka za dluh. Jejím účelem je zajištění pohledávky. Zástava může být určena jednotlivě, nebo jiným způsobem tak, aby ji bylo možné určit kdykoli v době trvání zástavního práva. Zástavou mohou být všechny věci, které jsou způsobitelným předmětem občanskoprávních vztahů majetkové povahy.⁵ Zástavou proto mohou být věci hmotné i nehmotné. Zástava musí být vždy obchodovatelným předmětem, a to z důvodu, že pokud by nedošlo ke splnění pohledávky, musí nastat možnost jí zpeněžit. Kromě obvyklých movitých a nemovitých věcí mohou být předmětem zástavy například cenné papíry (i zaknihované), účty vlastníků zaknihovaných cenných papírů, pohledávky (i budoucí), podíly v korporacích, zemědělské skladní listy nebo například ochranné známky.

V případě, že se jedná o věc movitou, zpravidla je taková věc odevzdána zástavnímu věřiteli, nebo třetí osobě, aby ji pro zástavního věřitele opatrovala. V opačném případě se vyžaduje pro zástavní smlouvu písemná forma. Pokud je předmětem zástavy závod nebo jiná věc hromadná, nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu anebo má-li zástavní právo k movité věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav, vyžaduje zástavní smlouva vždy formu veřejné listiny.⁶

⁴ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 199-200 ISBN 978-80-7380-377-3.

⁵ *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, xxviii, 895 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-807-4783-692.

⁶ § 1314 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

2.2 Subjekty zástavního práva

V rámci vymezení subjektů zástavního práva se zaměřím na subjekt zástavního věřitele, dlužníka, zástavního dlužníka a zástavce.

2.2.1 Zástavní věřitel

Zástavní věřitel je osoba, jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem. V případě, že dlužník nesplní svůj závazek dle ujednání, může zástavní věřitel zpeněžit zástavu, popřípadě mu může zástava propadnout, bylo-li tak dohodnuto. Na základě zajištění má zástavní věřitel v případě více dluhů dlužníka výhodnější postavení. Zástavní věřitel, jemuž byla zástava odevzdána, je oprávněn ji mít u sebe po celou dobu trvání zástavního práva. Pokud má dlužník více pohledávek zajištěných stejným předmětem zástavy, je pro zástavního věřitele klíčové jeho pořadí, které souvisí s předmětem této diplomové práce, nicméně se pořadí zástavního věřitele budu věnovat v dalších kapitolách.

2.2.2 Dlužník

Dlužník je subjekt práva, kdy je ze závazkového právního vztahu povinný k plnění vůči věřiteli. Dlužníkem může být fyzická i právnická osoba. V případě, že dlužník neuhradí dlužnou částku do stanoveného termínu, stává se z něj tzv. neplatič. Proti této situaci se snaží zástavní věřitele chránit právě sjednáním zástavního práva.

2.2.3 Zástavní dlužník

Zástavní dlužník je ten, kdo je vlastníkem zástavy. Zástavní dlužník se musí zdržet všeho, čím by se mohl zhoršit stav zástavy na úkor zástavního věřitele. V případě, že se stane činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou, nebo pokud se nedostatečná jistota sníží, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní. Zástavní dlužník je, v případě neplnění závazku, povinen strpět zpeněžení zástavy, předat zástavnímu věřiteli doklady týkající se zástavy (platí i pro třetí osoby, které mají patřičné listiny u sebe) a poskytnout další součinnost.

2.2.4 Zástavce

Zástavce je osoba, která uzavírá zástavní smlouvu. Ve většině případech jde o stejnou osobu jako osobu zástavního dlužníka. Zástavce, ani zástavní dlužník, nesmí zástavu vyplatit.

3 Podstata a funkce zástavního práva

Mezi jednu z podstat zástavního práva řadíme rozhodně jistotu. Na toto tvrzení odkazuje i odstavec 1 ustanovení § 2012 občanského zákoníku. Dle toho pak „*Kdo je povinen dát jistotu, učiní své povinnosti zadost zřízením zástavního práva.*“⁷ Předchozí občanský zákoník definoval účel zástavního práva v ustanovení § 152, dle kterého zástavní právo sloužilo k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžením zástavy.⁸ V současné době bychom mohli tvrdit, že podstatou zástavního práva je poskytnutí věřiteli věcné záruky za splnění dluhu spočívající v tom, že v případě, kdy nebude dluh řádně a včas splněn, může se věřitel uspokojit náhradním způsobem, a to z výtěžku zpeněžení zástavy, čímž docílí úhrady dluhu. Dle § 1309 současného občanského zákoníku pak „*Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.*“⁹ S bližší úpravou podstaty zástavního práva se v současné úpravě občanského zákoníku nesetkáváme. Prostřednictvím zástavního práva je tedy beze sporu zajišťován dluh, čímž je věřitel zbaven rizika týkajícího se neplnění dlužníka. V případě sjednání zástavního práva má tak zástavní věřitel možnost zpeněžit zástavu bez předchozího souhlasu, a dokonce i proti vůli jejího vlastníka, popřípadě nositele jiného oprávnění.¹⁰

Zástavní právo je, podobně jako ručení, finanční záruka, zajišťovací převod práva atd., zajišťovacím právním institutem, který poskytuje věřiteli záruku, že dojde ke splnění jeho zajištěné pohledávky.

⁷ § 2012 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁸ § 152 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

⁹ § 1309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁰ ŠVESTKA, Jirí. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019-. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), s. 1076. ISBN 978-80-7598-412-8.

Funkce zástavního práva úzce souvisí s akcesoritou zástavního práva, kdy zásada akcesority znamená, že zástavní právo existuje pouze tehdy, když je dána existence, nebo alespoň předpoklad existence hlavního závazku a zároveň zánikem hlavního závazku dochází k zániku zástavního práva. Právě z této akcesority zástavního práva pramení jeho dvě základní funkce, a to funkce zajišťovací a uhrazovací. Funkce zajišťovací je uplatněna hned při sjednání zástavního práva, kdežto funkce uhrazovací je až následná. U uvolnění a záměny zástavního práva se setkáváme s jednou z výjimek zásady akcesority. Hlavní závazek v tomto případě již zanikl, ale zástavní právo stále existuje, respektive je možné vstoupit do jeho pořadí. Této problematice budou věnovány následující kapitoly této diplomové práce.

Zajišťovací funkci můžeme spatřovat v motivaci plnění zástavního dlužníka, jelikož v případě, že by dlužník svůj dluh řádně a včas nesplnil, může pro něj dojít k nepříznivým následkům. Mělo by být tedy v dlužníkově zájmu, aby svůj dluh splatil a vyhnul se zpeněžení zástavy. Zároveň chrání zástavního věřitele tím, že k přednostnímu uspokojení jeho pohledávky váže určitou věc, kterou je chráněna před vlivy ohrožující její hodnotu. Zajišťovací funkce zástavního práva obsahuje dvě složky, a to složku subjektivní a objektivní. Subjektivní složka zajišťovací funkce zástavního práva nastupuje v okamžiku uzavření zástavní smlouvy. Významem této složky je právě motivace zástavního dlužníka k plnění, jelikož je zástavní smlouvou zasahováno do dlužníkových vlastnických práv, jako například omezení dispozice se zástavou, faktického disponování s věcí, když dojde k odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli, nebo v poslední fázi ztráta vlastnického práva. Nicméně může dojít k případu, že je zástavní dlužník odlišnou osobou od zástavce. V této situaci pak nedochází k přímému ohrožení jeho majetkových poměrů. Objektivní složka zajišťovací funkce souvisí se zajištěnou věcí, která je, v případě nesplnění závazku zástavním dlužníkem, vyhrazena k realizaci zástavního práva. Tato složka se tedy váže na věc, která je vyhrazena k případnému uspokojení zajištěné pohledávky. V případě, že zástavní dlužník nesplní svůj dluh, je zástavní věřitel při realizaci zástavního práva oprávněn se uspokojit právě z takto zajištěné věci.

Jak je již v práci uvedeno, uhrazovací funkce je až funkcí následnou, a to tedy v případě, že dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní. Zástavní právo pak umožňuje zástavnímu věřiteli zpeněžení zástavy a uspokojení pohledávky zástavního věřitele z výtěžku jejího prodeje. Pokud by se jednalo o pluralitu zástavních věřitelů, budou uspokojeni ve vhodném pořadí, kdy právě institut uvolnění a záměny zástavního práva může pořadí zástavního věřitele zvýhodnit.

4 Zákonná úprava zástavního práva

4.1 Vývoj zákonné úpravy zástavního práva

V rámci kapitoly zákonné úpravy zástavního práva bych se ráda v úvodu věnovala jejímu vývoji na území českých zemí a následně současné právní úpravě. Nicméně úvodem začnu podkapitolou týkající zástavního práva dle římského práva, jenž dalo zástavnímu právu historické kořeny.

4.1.1 Zástavní právo dle římského práva

Zástavní právo bylo, stejně jako v současné době, užíváno z důvodu záruky uspokojení pohledávky. V publikaci vydané autory Kincl, Skřejpek a Urfus, *Římské právo*, se již v římském právu hovořilo o pojmu „právo k věci cizí“, kdy neslo název „iura in re aliena“. Iura in re aliena dává oprávněnému možnost na konkrétní věc působit obdobně jako vlastník s tím, že je ale zvláště a obsahově přesně vymezeno, jakým způsobem lze s věcí disponovat a jak na věc působit. Nejedná se tedy o všeobecné právo.¹¹ Vývoj zástavního práva v římském právu byl dovršen na konci klasického období, kdy rozhodující změny jsou obsažené především v prétorském právu. Již v římském právu se setkáváme s výše uvedeným rozdělením funkcí zástavního práva, tedy s funkcí zajišťovací a uhrazovací, a to v období republiky.¹² Dle knihy, *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí* od Stanislava Balíka, se první forma zajišťovací fáze zástavního práva nazývala „pignus“. U této formy se jednalo o povinnost dlužníka odevzdat věřiteli movitou věc, kterou mohl následně věřitel ovládat. Druhá forma se nazývala „hypotéka“ a vzešla ze vztahů vzniklých na základě pachtovních smluv. Oproti první formě bylo možné zajistit tímto způsobem více pohledávek najednou. Hypotéky se u nemovitostí zapisovaly do veřejných pozemkových knih.¹³

¹¹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 190. ISBN 80-7179-031-1.

¹² BALÍK, Stanislav a Stanislav BALÍK. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3., rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. Právnické učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk), s. 181. ISBN 978-80-7380-256-1.

¹³ HRDINA, Ignác Antonín a Petr DOSTALÍK. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 70. ISBN 978-80-7380-471-8.

Zástavní právo zanikalo zajištěním obligace, splněním zajištěné obligace, zánikem předmětu ruční zástavy nebo hypotéky, zástavním prodejem věci při realizaci zástavního práva, nebo tzv. vydržením svobody vlastnického práva.¹⁴

4.1.2 Zástavní právo ve středověku

První zmínky o pomyslném zástavním právu se v českých zemích objevují již v roce 1186. Jednalo se o odevzdání věci, která byla předmětem sporu, soudcům do držby. Následně se tato forma vyvinula až po zástavní právo smluvní, kdy sjednání zástavy bylo buď z vlastního zájmu, ale později i na základě zákona. Nejprve zástavu tvořily movité věci, věci nemovité až později. Poté byly běžně zastavované i celé vsi a hrady. Základní povinnost zástavního dlužníka spočívala v tom, že musel převést na zástavního věřitele držbu zastavené nemovité věci a nerušit jej v držení. Revoluční změnou prošlo zástavní právo k nemovitým věcem zejména ve 14. století v souvislosti s rozvojem zemských desek. V této době se zástavní právo k nemovitým věcem dělilo na zástavní právo s držbou a bez držby. Tyto zástavy se zapisovaly právě do zemských desek a v případě, že dlužník nezaplatil svůj dluh, propadla zástava zástavnímu věřiteli. Nebylo vyloučené ale i zpeněžení zástavy.

4.1.3 Zástavní právo podle ABGB

Všeobecný zákoník občanský pro německé dědičné země Rakouské monarchie, německy Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, byl vyhlášen 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s. s platností pro všechny země rakouského císařství, kromě země Koruny uherské.¹⁵ Na českém území zůstal v platnosti až do vydání středního občanského zákoníku z roku 1950. Zástavnímu právu se věnuje ustanoveních § 447 - § 470 IV. hlavy druhého dílu.

¹⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk), s. 154. ISBN 978-80-7380-566-1.

¹⁵ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 – 1950 - 1964*. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1993, s. 19. ISBN 80-210-1077-0.

V ABGB byla rozdělena forma zástavy na zástavu movité věci neboli „ruční zástavu“ a na „hypotéku“ neboli zástavu pozemkovou.¹⁶ Ustanovení § 447 ABGB upravuje pojem zástavního práva následně: „Zástavní právo je věcné právo, které je věřiteli propůjčeno, aby z věci, nebude-li závazek v určený čas splněn, dosáhl uspokojení. Věc, k níž toto právo věřiteli přísluší, sluje vůbec zástava.“¹⁷

Aby vzniklo zástavní právo, musela nejdříve existovat pohledávka, která byla založena na základě zákona, soudcovského výroku, smlouvy či na poslední vůli vlastníka. Zástavní právo mohlo být nabyto odevzdáním hmotné věci, vkladem nebo soudním uložením listin u nemovité věci. Dle ustanovení § 451 ABGB tím ale věřitel nabyl pouze osobní právo k věci, nikoliv právo věcné. Zástavní právo se dle Schelleho a Tauchena ale také vztahovalo na přírůstky a příslušenství zástavy.¹⁸ Práva a povinnosti zástavního věřitele ABGB rozděloval na dobu před splatností a po splatnosti pohledávky. Před splatností pohledávky nesměl zástavní věřitel zástavu bez svolení zástavce užívat. Pokud pohledávka nabyla splatnosti a nebyla řádně uspokojena, určil soud dražbu zástavy. Pokud byla zastavená věc zničena, věřitel se vzdal svého práva k zástavě, nebo vrátil-li zástavu bez výhrad dlužníkovi, zaniklo sice zástavní právo, ale pohledávka stále přetrvávala. Zástavní právo také zaniklo v případě, že zaniklo dočasné právo zástavce k věci zastavené, tedy například dluh byl splacen nebo zapraven.¹⁹

Následné novely ABGB značným způsobem nezasahovaly do institutu zástavního práva. ABGB byl v novelizované podobě po první světové válce přejet dne 28. října 1918 recepční normou č. 11/1918 Sb. z. a n. do československého právního řádu a platil na našem území až do roku 1950.²⁰

¹⁶ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 447. ISBN 978-80-7380-257-8.

¹⁷ § 447 Obecného zákoníku občanského (ABGB), císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud. z 1. června 1811

¹⁸ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). s. 126. ISBN 9788074181467.

¹⁹ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 – 1950 - 1964*. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1993, s. 126. ISBN 80-210-1077-0.

²⁰ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). s. 18. ISBN 9788074181467.

4.1.4 Zástavní právo podle středního občanského zákoníku

ABGB byl nahrazen až zákonem č. 141/1950 Sb., neboli střední občanský zákoník. Zákoník byl členěn do šesti částí. Po úvodních ustanoveních a obecné části pojednával v ustanoveních § 100 - § 210 o právech věcných, následně v ustanoveních § 211 - § 508 o závazkových právech, v ustanoveních § 509 - § 561 o právu dědickém a poté obsahoval přechodná a závěrečná ustanovení.²¹

Zástavní právo bylo upraveno v hlavě X středního občanského zákoníku. Konkrétně ustanovení § 188 definuje účel a rozsah zástavního práva následujícím způsobem: „*Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a v rozsahu určeném ustanoveními o exekuci také k zajištění příslušenství pohledávky; vztahuje se nejen na zastavenou věc (zástavu), ale i na její přírůstek a příslušenství, avšak z plodů jen na ty, které nejsou odděleny.*“²² Pro vznik zástavního práva bylo potřeba zřízení písemné zástavní smlouvy o zastavení věci, pokud nebyl spojen s jinými skutečnostmi. V případě zajištění peněžitě pohledávky musela být pohledávka konkrétně vyčíslena. Zástavy pozemkové a železniční se zapisovali do jim určených knih. Pokud se jednalo o nemovité věci, které zápisu do těchto knih nepodléhaly, uložila se zástavní smlouva u příslušného soudu.

Střední občanský zákoník nově upravoval případ, pokud nebyla pohledávka, která byla zajištěná zástavním právem, zástavním dlužníkem uspokojena, mohl se zástavní věřitel domáhat uspokojení ze zástavy soudně. Musel se nejdříve v nalézacím řízení domoci přiznání zajištěné pohledávky formou exekučního titulu a následně upokojení ze zástavy u soudu. V případě úspěchu se po prodeji zástavy přednostně uspokojila právě jeho pohledávka. Již v této době se tedy setkáváme se snahou přednostního pořadí při uspokojování pohledávky.

Střední občanský zákoník je specifický úpravou zastavení nemovitých věcí, které působí proti socialistickým právníkům osobám. Zřízení zástavního práva je totožné jako u všech ostatních nemovitých věcí.

²¹ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 576. ISBN 978-80-7380-257-8.

²² § 188 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Rozdíl spočíval v tom, že pokud je smluvní stranou socialistická právnická osoba, působí již samo zastavení i proti jiným socialistickým právnickým osobám. Dle odst. 2 ustanovení § 190 středního zákoníku pak *„Zastavení věci nemovité působí proti socialistickým právnickým osobám, jakmile je zástavní právo zapsáno v knize pozemkové nebo jakmile je o jeho zřízení uložena u soudu listina. Je-li však smluvní stranou socialistická právnická osoba, působí již samo zastavení i proti jiným socialistickým právnickým osobám.“*²³ Střední občanský zákoník touto úpravou porušoval základní zásadu rovnosti mezi subjekty z důvodu preference socialistických právnických osob.

V případě zániku pohledávky, nebo pomnutí jejího zajištění zástavním právem, byl zástavní věřitel povinen zástavu vrátit nebo vydat listinu, dle které bylo možné zapsat v pozemkové nebo železniční knize zánik zástavního práva. Pokud se jednalo o nemovitost, která nepodléhala zápisu do příslušných knih, je potřeba vyznačit, že zástavní právo zaniklo u soudu. Pokud nebyla zástavní smlouva uložena u soudu, byl povinen zástavní věřitel tuto zástavní smlouvu vydat.

Střední občanský zákoník sjednotil občanské právo, jelikož odstranil dvojkolejnost rakouských a uherských předpisů. S odstupem času byl doplněn i některými dalšími právními předpisy věnující se různým specifickým občanskoprávními otázkám. Střední občanský zákoník nebyl tedy zákoníkem výlučným.

4.1.5 Zástavní právo podle starého občanského zákoníku do 31. 12. 1991

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník byl přijat Národním shromážděním v roce 1964. Upravoval české soukromé právo hmotné a v pozměněné podobě stále platí na Slovensku.

Zástavnímu právu v občanském zákoníku z roku 1964 byla věnována ustanovení v osmé části v rámci závěrečných ustanovení. V ustanovení § 495 je stručně vysvětlený pojem zástavní právo, kdy toto ustanovení upravuje i vznik zástavního práva ze zákona, které přechází s vlastnictvím věci na nabyvatele.

²³ § 190 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

To se vztahuje i na věcná břemena. Zástavní právo, stejně jako v předešlých úpravách, sloužilo k zajištění pohledávky a jejího příslušenství, kdy se vztahovalo na zástavu, ale i na její přírůstky a příslušenství. V případě, že vázlo zástavní právo společně a nerozdílně na několika zástavách, mohl zástavní věřitel požadovat uspokojení celé pohledávky nebo kterékoliv její části.²⁴ Pokud vzniklo zástavní právo ještě před platností občanského zákoníku z roku 1964 a nebylo upraveno zvláštními předpisy, vztahovalo se, dle ustanovení § 506, na práva a povinnosti z tohoto práva vzniklého, také ustanovením § 495.²⁵

Kvůli nedostačujícímu vymezení osobních, majetkových vztahů, administrativním zásahům států v oblasti vlastnictví a smluvní svobody a nedokonalému vymezení určitých institutů se setkáváme s postupným úpadkem občanského zákoníku z roku 1964.

4.1.6 Zástavní právo podle hospodářského zákoníku z roku 1964

Zástavní právo bylo dodatečně upraveno až Zákonem č. 103/1990 Sb., zákonem, kterým se mění a doplňuje hospodářský zákoník, který novelizoval hospodářský zákon z roku 1964. Konkrétně se jednalo o ustanovení § 129c - § 129i. Ustanovení § 129c – 129e se věnuje zástavnímu právu jako takovému. Následující zmíněná ustanovení upravují práva a povinnosti stran. Dle ustanovení § 129d odstavce 1 může zástavní právo vzniknout pouze na základě smlouvy, nebo přímo ze zákona.²⁶ Zřízení zástavního práva na základě smlouvy je upraveno ve stejném ustanovení v odstavci 3, kdy zástavní právo na základě smlouvy vzniká u movitých věcí odevzdáním věci zástavnímu věřiteli, popř. oprávněné organizaci a u nemovitostí zápisem zástavního práva v evidenci nemovitostí.²⁷

²⁴ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). s. 535. ISBN 9788074181467.

²⁵ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 – 1950 - 1964*. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1993, s. 588. ISBN 80-210-1077-0.

²⁶ § 129 odst. 1 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku

²⁷ § 129 odst. 3 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku

I přes příslušnou novelizaci nelze hodnotit úpravu zástavního práva v hospodářském zákoníku jako dostatečnou. Zástavní právo zde například nebylo upraveno jako právo věcné, což později potvrdila i judikatura Nejvyššího soudu, dle kterého *"Hospodářský zákoník neupravoval zástavní právo jako právo věcné, a proto toto právo působilo jen mezi stranami zástavní smlouvy. Nelze dovodit, že v případech přechodu vlastnického práva k zastavené věci docházelo i k přechodu práva zástavního."*²⁸

4.1.7 Zástavní právo podle obchodního zákoníku z roku 1991

Obchodní zákoník nabyl účinnost 1. 1. 1992. Novinkou bylo, že zástavní právo může vzniknout i na základě dluhopisu, kdy osoba oprávněná měla právo uplatňovat z hypotečního zástavního listu postavení zástavního věřitele.²⁹ Na základě regulace zástavního práva bylo ale nakonec od tohoto oprávnění upuštěno a ustanovení § 297 - § 299 bylo zrušeno s účinností od 1. 1. 2001.

4.1.8 Zástavní právo podle občanského zákoníku z roku 1964

V této podkapitole se budu věnovat úpravě zástavního práva v rámci poslední předešlé úpravy na území České republiky, tedy dle občanského zákoníku z roku 1964, Zákon č. 40/1964 Sb. Nicméně vzhledem k původnímu datu tohoto občanského zákoníku je zcela zřejmé, že prošel několikrát novelizací, která se také týkala ustanoveních o zástavním právu. Ve své práci se budu zaměřovat na poslední úpravu zástavního práva v tomto občanském zákoníku, tedy k datům platným k 31. 12. 2013, kdy byl starý občanský zákoník k datu 1. 1. 2014 zrušen a nahrazen novým občanským zákoníkem, kterému se budu věnovat v další kapitole.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 1995, sp. zn. Odon 14/95/Fa

²⁹ § 297 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění účinném do 30. 6. 1995

4.1.8.1 Zástavní právo obecně

Zástavní právo bylo upraveno v druhé části starého občanského zákoníku, konkrétně v ustanoveních § 152 - § 174. Dle ustanovení § 152 zástavní právo sloužilo k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.³⁰ První odstavec ustanovení § 153 stanovuje, že předmětem zástavy může být jak věc movitá, tak nemovitá, ale dále i podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Dle dalšího odstavce téhož ustanovení se zástavní právo vztahovalo i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy. Třetí odstavec ustanovení § 153 starého občanského zákoníku upravuje takzvané vespolečné zástavní právo, což znamená, že pohledávka mohla být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách.³¹

4.1.8.2 Vznik zástavního práva

Zástavní právo mohlo dle ustanovení § 156 starého občanského zákoníku vzniknout na základě písemné smlouvy, rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví nebo ze zákona. Za určitých podmínek stanovených zákonem nebylo ale vyloučeno, že zástavní právo mohlo vzniknout na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu.³²

4.1.8.2.1 Vznik zástavního práva na základě zástavní smlouvy

Zástavní smlouva musela obsahovat zejména konkrétní označení zástavy a pohledávky, kterou zástava zajišťuje.³³ Zástavní smlouva musela být také, dle dřívější úpravy zásadně písemná. Pokud tato podmínka splněna nebyla, byla zástavní smlouva neplatná.

³⁰ § 152 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

³¹ § 153 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

³² § 156 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

³³ § 156 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

V případě, že zástavu tvořily nemovité věci, které nebyly evidovány v katastru nemovitostí, věci hromadné, soubory věcí nebo movité věci, které mají být předmětem zástavy a nebyly odevzdány zástavnímu věřiteli, nebo třetí osobě, vyžadovala zástavní smlouva formu notářského zápisu.³⁴ Z toho plyne, že zástavní právo k movitým věcem vznikalo zásadně odevzdáním movité věci zástavnímu věřiteli. Tento úkon mohl být nahrazen předáním movité věci do úschovy, nebo ke skladování pro zástavního věřitele nebo pro zástavního dlužníka u třetí osoby. To však muselo být upraveno v zástavní smlouvě také.³⁵

Aby mohlo vzniknout zástavní právo na základě zástavní smlouvy, bylo potřeba právního důvodu nabytí zástavního práva a právního způsobu jeho nabytí. Tyto podmínky musely být vždy splněné obě. Zástavní právo podle starého občanského zákoníku tak nevzniká pouze na základě právního důvodu jeho nabytí. Ke vzniku zástavního práva tedy v případě jeho smluvního základu dochází dvoufázově.³⁶

Starší úprava občanského zákoníku se také věnovala neplatným ujednáním v případě uzavření zástavních smluv. Jejich výčet obsahuje ustanovení § 169:

- zástavní dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit,
- zástavní dlužník nebo zástavce nesmí nemovitou věc nebo byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona zastavit jinému, dalšímu věřiteli,
- zástavní věřitel může uplatnit uspokojení z prodeje zástavy jinak, než je stanoveno zákonem,
- zástavní věřitel se nesmí po splatnosti pohledávky domáhat jejího uspokojení prodejem zástavy.³⁷

³⁴ § 156 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

³⁵ § 157 odst. 3 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

³⁶ *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.

³⁷ § 169 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

4.1.8.2.2 Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí soudu nebo správního orgánu

Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí soudu nebo správního orgánu se v porovnání se vznikem zástavního práva na základě zástavní smlouvy řadí výrazně k méně častým. Aby byl vznik zástavního práva možný, muselo nejdříve konkrétní rozhodnutí nabýt právní moci.³⁸ V případech, že by na základě příslušných rozhodnutí měly být zastaveny nemovitosti, které podléhaly zápisu do katastru nemovitostí, věci hromadné, soubor věcí a movité věci, k nimž vzniklo zástavní právo bez odevzdání zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, zaznamenávalo se takto vzniklé zástavní právo do Rejstříku zástav vedeném Notářskou komorou České republiky.³⁹ V případě zatížení nemovitostí zástavním právem, které podléhaly zápisu do katastru nemovitostí, byl do katastru nemovitostí učiněn záznam.⁴⁰ Právě záznamy zástavních práv do příslušných veřejných seznamů mají klíčovou roli pro uvolnění a záměnu zástavního práva.

4.1.8.2.3 Vznik Zástavního práva na základě zákona

Mezi nejméně časté důvody vzniku zástavního práva řadíme vznik zástavního práva na základě zákona. Jednalo se například o případ, kdy bylo zajištěno nájemné zástavním právem k movitým věcem, které byly pronajaté a tyto věci patřily nájemci nebo osobám, které s ním žily ve společné domácnosti, ovšem s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.⁴¹

³⁸ § 160 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

³⁹ § 160 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁰ § 7 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁴¹ *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.

4.1.8.3 Práva a povinnosti

Předchozí občanský zákoník výslovně stanovuje práva a povinnosti zástavního věřitele a zástavního dlužníka. Mezi povinnosti zástavního věřitele dle ustanovení § 162 předchozího občanského zákoníku řadíme:

- povinnost starat se o zástavu s péčí řádného hospodáře, a to zejména zástavu opatrovat a chránit ji před poškozením, ztrátou a zničením,
- povinnost odpovídat za vzniklou škodu podle obecných ustanovení odpovědnosti za škodu v případě, že během doby, v níž zástavní věřitel má zástavu u sebe, dojde k její ztrátě, zničení nebo poškození.

Práva zástavního věřitele dle stejného ustanovení pak jsou:

- oprávnění držet odevzdanou zástavu po celou dobu trvání zástavního práva,
- právo na náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s povinností starat se o zástavu s péčí řádného hospodáře, a to zejména zástavu opatrovat a chránit ji před poškozením, ztrátou a zničením,
- se souhlasem zástavce právo užívat zástavu, přisvojovat si její přírůstky, plody a užitky.

Podle odstavce 4 téhož ustanovení pak dále: *„Je-li zástava odevzdána třetí osobě, nesmí tato osoba převzatou věc odevzdat další osobě ani ji použít nebo umožnit její použití jinému; v ostatním má tato osoba práva a povinnosti schovatele (§ 747 a následující), není-li dohodnuto jinak.“*⁴²

⁴² § 162 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Práva a povinnosti zástavního dlužníka se řídí zejména obecnými ustanoveními o právech a povinnostech osobního dlužníka upravených v osmé části přechozího občanského zákoníku. Nicméně právem a povinností zástavního dlužníka je věnováno ustanovení § 163 přechozího občanského zákoníku, dle kterého:

- je dlužník povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele,
- a dále v případě, že zástava ztratí na ceně tak, že zajištění pohledávky se stane nedostatečným, zástavní věřitel má právo od dlužníka žádat, aby zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnil. Neučiní-li tak, stane se ta část pohledávky, která není zajištěna, splatnou.⁴³

4.1.8.4 Zánik zástavního práva

Zástavní právo může dle ustanovení § 170 přechozího občanského zákoníku zaniknout v následujících případech:

- zánikem zajištěné pohledávky,
- zánikem zástavy,
- vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem,
- uplynutím doby, na niž bylo zřízeno,
- v případě, že složí zástavní dlužník, nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy,
- písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem,
- nebo v případech stanovených zvláštními právními předpisy.⁴⁴

Zástavní právo ovšem nezaniká promlčením zajištěné pohledávky.⁴⁵

⁴³ § 163 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁴ § 170 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁵ § 170 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Institutu uvolnění či záměně zástavního práva se úprava předchozího občanského zákoníku nevěnuje. S ohlednutím na historický vývoj zástavního práva se ale můžeme setkat s několika ustanoveními, které k úpravě těchto institutů směřují, a to zejména z iniciativy zástavních věřitelů. Uvolnění a záměna zástavního práva totiž přináší značnou výhodu právě těmto subjektům zástavního práva, a to možnost sjednání výhodnějšího pořadí. Se zákonnou úpravou se ale setkáváme až v současném občanském zákoníku.

4.2 Současná úprava dle občanského zákoníku

Zástavní právo v současné době upravuje Zákon občanský zákoník, Zákon č. 89/2012 Sb., z roku 2012, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, kdy došlo mimo jiné právě i ke změnám v právní úpravě uvolnění a záměny zástavního práva.

4.2.1 Zástavní právo obecně

Zástavní právo je v současném občanském zákoníku upraveno v třetím oddíle v rámci V. oddílu hlavy II. v třetí části v ustanoveních § 1309 - § 1394. II. hlava občanského zákoníku je zaměřena na věcná práva a její V. oddíl na věcná práva k věcem cizím. Zástavní právo řadíme mezi věcná práva k věcem cizím, jelikož jeho obsahem jsou určitá oprávnění a částečné právní panství nad věcí, která oprávněnému nepatří. Nejedná se tedy o vlastnictví a vlastníka věci ve výkonu jeho práva v určitém rozsahu omezují. Nicméně ustanovení § 1309 - § 1394 jsou věnována především zvláštní úpravě dopadající na zástavní právo. Je tedy potřeba vycházet i z ustanovení obecnějšího charakteru.

Dle odstavce 1 ustanovení § 1309 současného občanského zákoníku platí, že při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění uspokojit se z výtěžku zpeněžením zástavy do ujednané výše, pokud nesplní dlužník svůj dluh řádně a včas. V případě, že není tato výše ujednána, poté do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.⁴⁶

⁴⁶ § 1309 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Dle odstavce 2 téhož ustanovení pak „*Ujednání zakazující zřídit zástavní právo má účinky vůči třetí osobě, jen je-li tento zákaz zapsán do rejstříku zástav podle jiného právního předpisu nebo do veřejného seznamu, anebo byl-li jí znám.*“⁴⁷

Nově je dle současného občanského zákoníku způsobilá být předmětem zástavy každá věc, které je obchodovatelná.⁴⁸ Nutno zmínit, že současný občanský zákoník také nově vymezuje pojem věc, kdy je dle ustanovení § 489 věcí v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí.⁴⁹ Okruh zastavitelných věcí je tak značným způsobem rozšířen. Z podmínky obchodovatelnosti pak plyne, že předmětem zástavy nemůže být například ledvina, neboť právní řád stanovuje, že obchodování s tkáněmi a orgány odebranými za účelem transplantace je zakázáno. Další ustanovení občanského zákoníku tak spíše vymezují, co předmětem zástavy být nemůže. Například dle odstavce 1 ustanovení § 339 občanského zákoníku „*Co tvoří nadační jistinu, nelze zastavit ani jinak použít k zajištění dluhu. To neplatí, pokud nadace provozuje obchodní závod, v rozsahu potřebném pro jeho plynulý provoz.*“⁵⁰ Ohledně předmětu zástavy tedy můžeme hovořit jako takzvaně negativně vymezeném. Nově ale může být zřízeno zástavní právo k věci, ke které vznikne vlastnické právo zástavnímu dlužníkovi až v budoucnu. Pokud taková věc podléhá zápisu do veřejných seznamů nebo rejstříku zástav, zapíše se k ní takové právo pouze se souhlasem současného vlastníka, jiného od osoby dlužníka zástavního.⁵¹ Tímto ustanovením jsou chráněni například vlastníci nemovitostí, ke kterým by mohla být zřízena zástava bez jejich souhlasu. Nově je také možné zajistit dluh o neurčité výši, nebo dluh, který lze vyčíslit kdykoliv v době trvání zástavního práva. To se vztahuje na dluhy různého typu, na dluhy peněžité, nepeněžité, na dluhy podmíněné, ale i na ty, které mají teprve vzniknout, dluhy které vzniknout dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu.⁵²

⁴⁷ § 1309 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁴⁸ § 1310 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁴⁹ § 489 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵⁰ § 339 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵¹ § 1310 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵² § 1311 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

4.2.2 Vznik zástavního práva

Zástavní právo může dle současného občanského zákoníku vzniknout následujícími způsoby:

- na základě zástavní smlouvy,
- na základě rozhodnutí
- a ze zákona.

4.2.2.1 Vznik zástavního práva na základě smlouvy

Současný občanský zákoník přináší značně větší smluvní volnost ohledně formy zástavní smlouvy. Oproti předchozímu občanskému zákoníku, současný občanský zákoník vyžaduje povinně písemnou formu pouze v některých případech, kdežto ve starém občanském zákoníku byla vyžadovaná písemná formy zástavní smlouvy vždy. Současná úprava občanského zákoníku vyžaduje písemnou formu například jedná-li se o situaci, kdy není movitá věc jako zástava odevzdána zástavnímu věřiteli, nebo osobě třetí, aby ji pro zástavního věřitele opatrovala.⁵³

Dále občanský zákoník upravuje situace, kdy je vyžadováno, aby měla zástavní smlouva formu veřejné listiny. Jedná se o případy, kdy:

- je zástavou závod nebo jiná věc hromadná,
- je zástavou nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu, nebo
- má zástavní právo k movité věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav.⁵⁴

Z výpisu z Rejstříku zástav je pak možné zjistit aktuální údaje o zástavním právu k určité věci.

Stejně jako v předchozí právní úpravě je i v současném občanském zákoníku zakotveno, jaká ujednání jsou v zástavní smlouvě zakázána. Jako první je ujednání, které by zabraňovalo dlužníkovi nebo zástavci zástavu vyplatit. Další zakázaná ujednání se vztahují na situaci, kdy zajištěný dluh ještě nedospěl.

⁵³ § 1314 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵⁴ § 1314 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Jedná se o zákaz ujednat, aby se zástavní věřitel nemohl domáhat uspokojení ze zástavy, aby věřitel mohl zástavu zpeněžit libovolným způsobem, nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat, nebo aby věřitel mohl brát ze zástavy plody nebo užitky. Ovšem druhá situace, tedy zákaz ujednání, dle kterého by věřitel mohl zástavu zpeněžit libovolným způsobem, nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat, neplatí v případě, že je zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem.⁵⁵ Při zřizování zástavní smlouvy je také třeba dbát na možnost neplatnosti celé zástavní smlouvy. Jedná se o situace, kdy je zástavce omezen v nakládání se svým majetkem, kdy je proti němu například vedeno exekuční řízení. K této situaci se vyjádřil i Nejvyšší soud, dle kterého zřízení zástavního práva představuje nakládání s majetkem, které je povinnému po nařízení exekuce zakázáno ustanovením § 44a exekučního řádu.⁵⁶ Mezi další zakázaná ujednání se vztahuje například situace, kdy by zástavní právo k věci, která podléhá zápisu do veřejného seznamu vzniklo jiným způsobem než právě tímto zápisem, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.⁵⁷

Zástavní právo k movité věci vzniká dle občanského zákoníku odevzdáním movité věci zástavnímu věřiteli, kdy může zástavce žádat věřitele o vydání zástavního listu, ve kterém zástavu nezaměnitelně popíše. Toto odevzdání lze ovšem nahradit označením, že je věc zastavená. Vzniklo-li zástavní právo označením, lze se jej dovolat vůči třetí osobě, pokud nebyla v dobré víře, jinak se má za to, že věc označená nebyla.⁵⁸ Zástavní smlouva může také určit, že zástavní právo k movité věci vznikne až tím, že zástavce nebo zástavní věřitel odevzdá věc třetí osobě, aby ji opatrovala pro zástavního věřitele a zástavního dlužníka. Pokud není ujednáno jinak, hradí zpravidla náklady s tím spojené zástavce.⁵⁹ Zástavní smlouva může také určit, že zástavní právo k movité věci vzniká až zápisem do rejstříku zástav.

⁵⁵ § 1315 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2010, sp. zn. 21 Cdo 5145/2009

⁵⁷ § 1316 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵⁸ § 1317 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵⁹ § 1318 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Zástavní právo k nemovité věci nezapisované do veřejného seznamu, k závodu a movité věci hromadné vznikne zápisem do rejstříku zástav. V případě, že sepisoval zástavní smlouvu notář, provede po jejím uzavření zápis do rejstříku zástav bez zbytečného odkladu.⁶⁰ Občanský zákoník z roku 2012 pak dále upravuje zastavení podílu v korporaci, zastavení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru, zastavení účtu vlastníka zaknihovaných cenných papírů, zastavení pohledávky a budoucí zástavní právo, kdy všechny tyto instituty vznikají právě na základě zástavní smlouvy.

4.2.2.2 Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci

Stejně jako v předešlé právní úpravě, i v současné době může vzniknout zástavní právo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Dle ustanovení § 1342 současného občanského zákoníku *„Zřizuje-li se zástavní právo rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká zástavní právo vykonatelností rozhodnutí, ledaže je v něm stanovena doba pozdější. Je-li jinak ke vzniku zástavního práva potřebný zápis do rejstříku zástav nebo do zvláštního veřejného seznamu, zástavní právo se tam zapíše.“*⁶¹

4.2.2.3 Vznik zástavního práva na základě zákona

V případě vzniku zástavního práva na základě zákona se setkáváme s analogií předchozího občanského zákoníku s občanským zákoníkem současným. V tomto případě, platí, že zástavní právo vzniká již okamžikem, kdy dojde k naplnění předpokladů požadovaných příslušným zákonem. Vznik zástavního práva na základě zákona je navíc rozšířen například pro případ věci náležejících do inventáře, na kterých vázne zákonné zástavní právo pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli. Propachtovatel má v tomto případě možnost dát pachtýřovi jistotu na jejímž základě se zástavní právo do výše této jistoty neuplatní.⁶²

⁶⁰ § 1319 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁶¹ § 1342 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁶² § 2344 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

4.2.3 Práva a povinnosti

Občanský zákoník se věnuje právem a povinnostem ze zástavního práva poměrně rozsáhlým způsobem.

Mezi práva a povinnosti zástavního věřitele dle ustanoveních § 1353 - 1356 současného občanského zákoníku řadíme:

- právo plnění pojišťovny z pojistné smlouvy, je-li zástava pojištěna a nastane-li pojistná událost a zároveň prokáže-li zástavní věřitel pojišťovně včas, že na věci vázne jeho zástavní právo, anebo oznámí-li jí to včas zástavce nebo zástavní dlužník,
- právo zdržet plnění z pojistné smlouvy a uspokojit se z něho, nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna, ledaže je ujednáno jinak, kdy co převyšuje pohledávku včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo, vydá zástavní věřitel zástavnímu dlužníkovi,
- právo souhlasu s přenecháním a užíváním zástavy jinou osobou, pokud si strany neujednají, že souhlasu není třeba,
- právo mít odevzdanou zástavu po celou dobu trvání zástavního práva u sebe,
- povinnost pečovat o odevzdanou zástavu s péčí řádného hospodáře,
- právo na náhradu nákladů jakožto poctivý držitel,
- právo užívat zástavu způsobem pro zástavního dlužníka neškodným, se souhlasem zástavního dlužníka.

Mezi práva a povinnosti zástavního dlužníka dle ustanovení § 1353 současného občanského zákoníku patří povinnost zdržet se všeho, čím se zástava na úkor zástavního věřitele zhoršuje. Stane-li se činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní.⁶³

⁶³ § 1353 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

V případě, že byla zastavená věc odevzdaná třetí osobě k opatrování, tato osoba nesmí zástavu užívat nebo umožnit její užití jinému, ani ji odevzdat jiné osobě. V případě, že by tato osoba tak učinila, odpovídá i za náhodu, která by zástavu postihla.⁶⁴

Dále dle ustanovení § 1358 občanského zákoníku „*Změní-li se podstatná skutečnost zapsaná o zástavním právu v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu a neukládá-li jiný právní předpis povinnost požádat o provedení změny zápisu jiné osobě, požádá provedení změny zápisu bez zbytečného odkladu ten, koho se změna týká; nelze-li ho určit, požádá o provedení změny zápisu zástavní věřitel. Má-li tuto povinnost více osob, postačí, splní-li ji alespoň jedna z nich.*“⁶⁵

4.2.4 Zánik zástavního práva

Zánik zástavního práva dle současného občanského zákoníku opět vychází z velké části z předešlé právní úpravy, nicméně i přesto se setkáváme s některými rozdíly. Základním pravidlem je, že zástavní právo zaniká vždy, pokud zanikne-li i zajištěný dluh.⁶⁶ Zde se opět setkáváme s akcesoritou zástavního práva, kdy zástavní právo existuje pouze tehdy, je-li dána existence či předpoklad existence hlavního závazku a zánikem hlavního závazku dochází k zániku zástavního práva. V porovnání s předchozí právní úpravou ale lze konstatovat, že je akcesorita zástavního práva v současném občanském zákoníku značně oslabena. Způsobuje to také řada výjimek z tohoto základního pravidla, kdy je dluh uhrazen a zástavní právo nezaniká. Mezi tyto výjimky rovněž řadíme uvolnění a záměnu zástavního práva.

Nutno ale upozornit, že občanský zákoník nepodmiňuje zánik dluhu výlučně splněním ze strany dlužníka. Dluh může tedy zaniknout i jiným způsobem, například uhradí-li dluh ručitel, kdy je tento příklad i Rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2005, sp. Zn. 29 Odo 563/2003 judikován a současný občanský zákoník tyto závěry platně uznává.

⁶⁴ § 1357 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁶⁵ § 1358 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁶⁶ § 1376 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Dle zmíněného rozsudku pak „*Zástavní právo zaniká i tím, že zajištěnou pohledávku uhradí zástavnímu věřiteli namísto dlužníka ručitel.*“⁶⁷

Ustanovení § 1377 pak taxativně vymezuje případy, kdy zástavní právo zaniká, ale pohledávka stále trvá. Jde tedy o situace opačné, než které souvisí s akcesoritou zástavního práva. Jedná se o případy, kdy:

- zanikne zástava,
- zástavní věřitel se vzdá svého práva,
- zástavní věřitel vrátí zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,
- zástavce nebo zástavní dlužník složí zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci,
- uplyne doba, pro níž bylo zástavní právo zřízeno
- nebo další osoba nabyla k zastavené věci vlastnické právo v dobré víře, kdy toto tvrzení neplatí, je-li zástavní právo zapsáno v rejstříku zástav nebo ve veřejném seznamu.

V případě, že další osoba nabyla k zastavené věci vlastnické právo v dobré víře a tato věc nepodléhá zápisu do veřejných seznamů, zástavní právo zaniká, ale pohledávka stále trvá i v případě, že zástava, popřípadě její část, byla převedena a zástavní smlouva určuje, že zástavu nebo její část lze převést bez zatížení zástavním právem, nebo v rámci běžného obchodního styku při podnikání zcizitele.⁶⁸ Občanský zákoník tedy nově zakotvuje ustanovení o zániku zástavního práva v případě, že je zástava vrácena zástavním věřitelem zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi. Nicméně dle komentáře občanského zákoníku vhodnější formulaci obsahuje právní úprava zadržovacího práva, dle které zástavní právo nemůže trvat, pokud odevzdání zástavy pominulo, a zastavení věci tudíž přestalo být patrné.⁶⁹

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2005, sp. zn. 29 Odo 563/2003

⁶⁸ § 1377 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁶⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 1132. ISBN 978-80-7400-499-5

Zánik zástavního práva pak úzce souvisí s následujícími kapitoly, které jsou již věnované uvolnění a záměně zástavního práva. S ohlednutím na čtvrtou kapitolu lze konstatovat, že aplikace uvolnění a záměny zástavního práva má své náznaky již v historii. Předešlá právní úprava od ní ale upouští a nově se s ní setkáváme až v současném občanském zákoníku, kde jsou instituty uvolnění a záměna zástavního práva i právně upraveny.

5 Uvolnění zástavního práva

V úvodu této kapitoly bude vymezen pojem uvolnění zástavního práva. Další podkapitolou budou práva a povinnosti vlastníka při uvolnění zástavy a následně bude věnována pozornost zákonné úpravě uvolnění zástavního práva a příslušné judikatuře.

5.1 Vymezení termínu uvolnění zástavního práva

Institut uvolnění zástavního práva je „právní novinkou“ v současném občanském zákoníku. Jedná se o situace, kdy je zastavená věc evidovaná ve veřejném seznamu a podstata uvolněné zástavy spočívá v tom, že při zániku zástavního práva, může být bez nutnosti jeho předchozího výmazu k téže věci zapsáno zástavní právo pro jiný dluh. Jak již bylo zmíněno, jedná se o výjimky ze zásady akcesority zástavního práva, kdy je pohledávka uhrazena, ale dispozice se zástavním právem nezaniká. Ve veřejném seznamu nedojde k výmazu a novému zápisu zástavního práva, ale pouze ke změně údajů o zajištěném dluhu. Podmínkou pro vznik uvolněné zástavy je, že nedojde k navýšení rozsahu zajištění. Zástavní právo předchozí je tedy materiálně zaniklé, dluh je řádně splněn, ale formálně trvajícím.⁷⁰ Nový občanský zákoník tak obnovuje tradiční institut takzvané uvolněné hypotéky, jelikož zárodky institutů uvolněného zástavního práva a záměny zástavních práv znalo již právo římské. Dle ustanovení § 1380 občanského zákoníku pak „Uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva a není-li ve veřejném seznamu zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a vlastník věci může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh.“⁷¹ Pokud vlastník zástavy spojí zástavní právo s jinou pohledávkou jiného věřitele, hledí se k tomuto věřiteli jako k věřiteli zástavnímu a je vyrozumíván o všech skutečnostech jako původní zástavní věřitel.

⁷⁰ MAYR-HARTING, Robert, HORÁK, Ondřej a Jiří SPÁČIL, ed. *Soustava občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). s. 239. ISBN 978-80-7598-563-7.

⁷¹ § 1380 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Podmínkou pro existenci uvolnění zástavního práva je zápis takového práva ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav. Typickým příkladem je katastr nemovitostí, jelikož je uvolněné zástavní právo nejčastěji zřizováno k zastavení nemovitostí. Institut uvolnění zástavního práva nelze ale použít na zástavního právo, které bylo již z veřejného seznamu nebo rejstříku zástav vymazáno.

Uvolněné zástavní právo lze aplikovat v případě zániku jakéhokoliv předchozího zástavního práva, jehož záznam není ještě vymazán, nevylučuje-li to povaha věci, kdy je zánik zástavního práva dle současného občanského zákoníku popsán v kapitole 3. 2. 5. *Zánik zástavního práva*. Příkladem, kdy nelze uvolněné zástavní právo použít pro povahu věci je situace, kdy zanikla zástava jako taková, nebo kdy dojde k nucenému zpeněžení zástavy v dražbě. Uvolnění zástavního práva vzniklo především za účelem pružnějšího obchodování na trhu s nemovitostmi a usnadnění procesu jejich úvěrového financování. Uvolněná zástava je také velkou výhodou pro věřitele, kteří tím získávají výhodnější pořadí zástavních práv a s tím spojenou větší jistotu.

Proces uvolnění zástavního práva je upraven v ustanovení § 1381 občanského zákoníku, kdy „*Požádá-li o to vlastník, zapíše se do veřejného seznamu, že je zástavní právo uvolněné a že zajištění původního dluhu pominulo, prokáže-li zánik zástavního práva listinou potvrzenou zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou. Nezajistí-li vlastník uvolněným zástavním právem jiný dluh do deseti let od zápisu uvolnění zástavního práva, jeho právo učinit tak zaniká.*“⁷² V případě, že bylo do veřejného seznamu zapsáno uvolnění zástavního práva, může být před uplynutím deseti let vymazáno jen společně se zástavním právem.⁷³ Uvolněné zástavní právo lze spojit jak s novým dluhem, tak i s dluhem již existujícím. Může se tedy jednat i o případy zástavního práva váznoucího na konkrétní nemovitosti v horším pořadí, za předpokladu současného zániku tohoto zástavního práva s horším pořadím. Uvolněné zástavní právo lze samozřejmě spojit i s jiným dluhem téhož věřitele.

⁷² § 1381 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁷³ § 1382 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

A naopak, pokud by zajištění poskytnuté zástavním právem nebylo novou pohledávkou „vyčerpáno“ lze uvažovat o spojení další uvolněné zástavy.⁷⁴

Podmínky úspěšného uvolnění zástavních práv jsou tedy následující:

1. Zástavní právo, které má být uvolněno, musí být předmětem zápisu do veřejného seznamu, přičemž musí dojít k zániku zástavního práva, kdy uvolňované zástavní právo je tak ve veřejném seznamu zapsáno pouze formálně. V případě zástavního práva, které bylo zřízeno na dobu určitou, půjde patrně takové uvolněné zástavní právo spojit s dluhem opět pouze na dobu určitou nepřekračující dobu, na kterou bylo původně zástavní právo sjednáno.
2. Zápis uvolnění zástavního práva je v souladu s ustanovením § 1381 současného občanského zákoníku, kdy od zápisu uvolnění zástavního práva do veřejného seznamu nesmí uplynout více než deset let. K využití uvolněného zástavního práva není třeba souhlasu původního zástavního věřitele.
3. Uvolněné zástavní právo může být spojeno pouze s pohledávkou, která nepřevyšuje původní dluh, tedy dluh, který zástavní právo původně zajišťovalo. Pokud by ale převyšoval původní dluh, je zajištěn pouze do zapsané výše zajištění původního dluhu, v části, ve které dluh daný limit přesahuje, půjde o dluh nezajištěný.
4. Dluh, který je spojován s uvolněným zástavním právem, může být jak zcela nový, tak i dluh již existující. Může se tedy jednat i o dluh, který je zajištěn jiným zástavním právem na stejné zástavě, kdy důvodem je zlepšení pořadí. V takovém případě ale musí dojít k zániku zástavního práva, které dosud takový nový dluh zajišťovalo.
5. Vlastník zástavy se nesmí při zřízení zástavního práva nebo později zavázat, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh. V tomto případě by totiž nebylo možné uvolnění zástavního práva aplikovat až do doby, dokud trvá zástavní právo pro věřitele, v jehož prospěch se vlastník zástavy takto zavázal.

⁷⁴ Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 398.

Při uvolnění zástavního práva se můžeme setkávat se situací, že zástavní právo ve skutečnosti nevzniklo, ale k nabytí pořadí došlo v dobré víře. Pro tyto situace právo přistupuje k teorii, že nově zřízené zástavní právo nemá s tím starým nic společného a pouze převezme jeho pořadí. Toto lze potvrdit i prvním odstavcem ustanovení § 984 současného občanského zákoníku, dle kterého *„Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“*⁷⁵ Nelze tedy právo převzetí pořadí nově zřízenému zástavnímu právu odejmout. Pokud by i přes toto vysvětlení existovaly patřičné rozepře, lze popírat ale pouze pořadí nového zástavního práva, nikoliv nové zástavní právo jako takové.⁷⁶

Současný občanský zákoník ale pamatuje i na ochranu věřitelů, kteří mají horší pořadí. Možnost zřídit uvolnění zástavy ale totiž pouze do výše nepřevyšující původní dluh. Tento výklad ale nelze chápat jako nemožnost zajištění dluhu, jehož celková výše přesahuje výši původně zajištěného dluhu. Nový dluh je možné zajistit pouze do zapsané výše zajištění původního dluhu, kdy v části, ve které dluh daný limit přesahuje, půjde o dluh nezajištěný. Tento výrok potvrzuje i článek 6.3.2.20.3.3 Návodu pro správu katastru nemovitostí. Dle tohoto článku pak *„Převyšuje-li nová pohledávka pohledávku starou, lze navrhnout vklad zástavního práva k zajištění nové pohledávky do výše pohledávky staré v pořadí starého zástavního práva a vklad zástavního práva k zajištění nové pohledávky do výše rozdílu mezi původní a starou pohledávkou v pravidelném pořadí.“*

⁷⁵ § 984 odst. 1. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁷⁶ PETROV, Jan. § 1380 [Zápis nového zástavního práva v pořadí uvolněného]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 2.

Jako další ochranu ostatních zástavních věřitelů můžeme spatřovat v poněkud radikálnějším zákonném ustanovení a to v § 1384 současného občanského zákoníku, dle kterého „Zaváže-li se vlastník při zřízení zástavního práva nebo později, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a bude-li to ve veřejném seznamu zapsáno, nelze uvolněným zástavním právem zajistit nový dluh, dokud trvá zástavní právo pro věřitele, v jehož prospěch se vlastník zavázal.“⁷⁷ Tímto ustanovením je tak zamezeno zástavci aplikovat uvolnění zástavního práva dle ustanovení § 1308. Je tedy zřejmé, že v praxi budou velmi pravidelně takové dohody o neuplatnění ustanovení § 1380 zřizovány a zapisovány. Tato právní úprava je provedena zejména z důvodu, že i veřejnoprávní předpisy pamatují na to, že pokud se podle nich zřizuje zástavní právo, může být až druhé v pořadí a pro ten případ je třeba je chránit proti uvolnění a záměně zástavního práva s vyšším pořadím.⁷⁸ Tento „zákaz“ lze ujednat například následujícím způsobem „Vzhledem k tomu, že na zástavě vázne zástavní právo, které má lepší pořadí než zástavní právo zřízené podle této smlouvy, zavazuje se Zástavce, že nepožádá ve vztahu k tomuto zástavnímu právu o záměnu zástavních práv ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku ani že v případě, že dojde k zániku tohoto zástavního práva v lepším pořadí (a to ani dojde-li k takovému zániku jen zčásti) nepožádá o zápis takového zástavního práva jako uvolněného ani nezajistí nový dluh uvolněným zástavním právem. Tyto povinnosti neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého zástavního práva a nezajistit nový dluh zástavním právem ve výhodnějším pořadí, než je zástavní právo Banky podle této smlouvy, budou zapsány jako poznámky do katastru nemovitostí.“ S úplným zákazem aplikace uvolnění či záměny zástavního práva se setkáváme v případě, kdy je zřizováno zástavní právo správcem daně dle odstavce 46. ustanovení § 170 daňového řádu.

⁷⁷ § 1384 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁷⁸ PETROV, Jan. § 1380 [Zápis nového zástavního práva v pořadí uvolněného]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 3.

Toto ustanovení stanovuje, že je-li zástavní právo zřízeno rozhodnutím správce daně, hledí se na toto právo tak, jako by se vlastník zástavy zavázal, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, nebo neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého zástavního práva zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně, kdy se obě tyto skutečnosti zapisují do příslušného veřejného registru.⁷⁹ Z tohoto je zřejmé, že v těchto případech na zástavní práva s lepším pořadím nelze uplatnit ustanovení § 1380 ani § 1385 občanského zákoníku.

Než s názvem uvolnění zástavního práva se můžeme také setkávat s názvem uvolněné hypotéky. Toto slovní spojení je hojně použito například v publikaci od Lukáše Vymazala, dle které *„Pokud zanikne zástavní právo k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí např. uhrazením zajištěné pohledávky, ocitá se vlastník zástavy v situaci, kdy zástavní právo váznoucí na jeho nemovitostech sice materiálně zaniklo, formálně je však stále zapsané v katastru nemovitostí. Pro takovou právní situaci by bylo vhodné znovu zavést institut tzv. uvolněné hypotéky.“* Dále autor uvádí, že formálně zapsané zástavní právo postrádá za platného právního stavu právního významu, jedná se tak, dle autora, spíše o jev nežádoucí, který by měl být odstraněn.⁸⁰

Institut uvolnění zástavního práva tak umožňuje nakládat se zástavním právem jak v době před vznikem, tak i po zániku zajišťovaného dluhu. Občanský zákoník ale nevylučuje možnost ujednat si pořadí zástavních věřitelů dle svobodné vůle. Toto je vyjádřeno v ustanovení § 1372, dle kterého *„Vznikne-li na zástavě více zástavních práv, mohou si zástavní věřitelé v písemné formě ujednat jejich pořadí. Ujednání je vůči třetím osobám účinné od zápisu do rejstříku zástav, nebo do veřejného seznamu, vyžaduje-li se ke vzniku zástavního práva zápis do takového seznamu. Provedení zápisu navrhnou společně všichni zástavní věřitelé, kteří si pořadí zástavních práv ujednali.“*⁸¹

⁷⁹ § 170 odst. 6. zák. č. 280/2009 Sb., daňového řádu

⁸⁰ VYMAZAL, Lukáš. Výmaz zástavního práva a institut uvolněné hypotéky. Právní rádce, 2008, č. 6, s. 12 – 15

⁸¹ § 1372 odst. 1. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Dále dle Lukáše Vymazala není z katastrálních předpisů zcela zřejmé, jakým způsobem vlastník věci technicky docílí spojení zástavního práva s novým dluhem. Podle písmene c) odstavce 2 ustanovení § 23 katastrálního zákona se k nemovitosti zapíše poznámka o uvolnění zástavního práva. U uvolněného zástavního práva se přitom podle odstavce 3 ustanovení § 17 katastrální vyhlášky evidují stejné údaje jako v případě zástavního práva s výjimkou údaje o věřiteli a dále též poznámka o uvolnění zástavního práva. Konkrétně tedy „*U uvolněného zástavního práva se evidují údaje podle odstavce 1 s výjimkou údaje podle písmena c) a poznámka o uvolnění zástavního práva.*“⁸² S ohledem na ustanovení § 1380 a následující občanského zákoníku, znění navazujících katastrálních předpisů upravujících vkladové řízení i koneckonců praxi zachycenou ve starší literatuře lze soudit, že k zajištění nového dluhu dojde na základě vkladu „nového“ zástavního práva – zástavní právo zajišťující nový dluh využívá pořadí předchozího, zaniklého zástavního práva, jinak je však nutné konstituovat jej standardním způsobem (návrhem na vklad zástavního práva). Z návrhu na vklad by zároveň mělo být patrné, že se žádá o zápis zástavního práva do pořadí uvolněného zástavního práva.⁸³ Možnost sjednání uvolnění zástavního práva je ale možné vyjádřit již v zástavní smlouvě.

Ustanovení zástavní smlouvy týkající se uvolnění zástavního práva mohou být upravena následujícím způsobem:

1. Uvolní-li se Předmět zástavy zánikem zástavního práva a není-li v katastru nemovitostí zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a zástavce nemovitostí může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh.

⁸² § 17 odst. 3 Vyhlášky č. 357/2013 Sb., Vyhlášky o katastru nemovitostí

⁸³ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s. 399. ISBN 978-80-7478-996-0.

2. Požádá-li o to zástavce, zapíše se do katastru nemovitostí, že je zástavní právo uvolněné, a že zajištění původního dluhu pominulo, prokáže-li zánik zástavního práva listinou potvrzenou zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou. Nezajistí-li zástavce uvolněným zástavním právem jiný dluh do 10 let od zápisu uvolnění zástavního práva, jeho právo tak učinit tak zaniká.
3. Bylo-li do katastru nemovitostí zapsáno uvolnění zástavního práva, lze je před uplynutím 10 let vymazat jen společně se zástavním právem.
4. Nezajistil-li zástavce uvolněným zástavním právem nový dluh, nepřihlíží se po zpeněžení zástavy k uvolněnému zástavnímu právu při rozdělení výtěžku.
5. Zástavce se zavazuje, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a že nezajistí uvolněným zástavním právem nový dluh, dokud trvá zástavní právo pro zástavního věřitele, v jehož prospěch se zástavce touto zástavní smlouvou zavázal.
6. Zástavce se zavazuje, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto zástavního práva starého.

Co se týče otázky promlčení zástavního práva, ta není ve vztahu k uvolněnému zástavnímu právu relevantní. Zástavní právo obecně svým promlčením zaniká a nemůže být tedy ani považováno za uvolněné (a zanikne-li naopak zástavní právo, nelze zvažovat otázku jeho promlčení). Promlčené zástavní právo však lze z veřejného seznamu vymazat na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem, dle ustanovení § 618 občanského zákoníku „*Promlčí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, vymaže z něj promlčené právo ten, kdo veřejný seznam nebo rejstřík zástav vede, na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem.*“⁸⁴ Provedený výmaz zástavního práva zde však zároveň vylučuje možnost s takovým zástavním právem disponovat.

⁸⁴ § 618 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Uvolní-li se však zástavní právo postupem dle ustanovení § 1380 současného občanského zákoníku, oprávnění v desetileté lhůtě se začne počítat od zápisu uvolnění zástavního práva do veřejného seznamu.

Nutno uvést, že pokud dojde k uvolnění zástavního práva dle ustanovení § 1380, nejedná se o převod zástavního práva, ale o pouhé „spojení“ uvolněného zástavního práva s novým dluhem, kdy je tímto spojením myšleno pouhé zachování knihovního pořadí pro zajištění nového dluhu. I přesto je častou otázkou, zda se vady původního, zaniklého a dosud nevymazaného, zástavního práva promítají i do zástavně-právního vztahu konstituovaného spojením takového zástavního práva s novým dluhem. Dle knihy Lukáše Vymazala, *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*, pak dle ustanovení § 1380 současný občanský zákoník využívá pouze formálně zapsaného zástavního práva, tudíž je nezbytné, aby existence tohoto formálního zápisu byla důvodná, kdy, jestliže například původní zástavní právo vůbec platně nevzniklo, nelze využívat výhod ani z jeho pořadí.⁸⁵

Z hlediska uplatnění uvolněného zástavního práva bych ráda odkázala na ustanovení § 3068 občanského zákoníku, dle kterého *„Vzniklo-li zástavní právo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, může vlastník uplatnit právo z uvolnění zástavního práva, jen pokud zástavní věřitel zapsaný přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona za uvolněným zástavním právem v dalším pořadí s uvolněním zástavního práva souhlasí. To platí obdobně i o záměně zástavního práva.“*⁸⁶ Účel tohoto ustanovení je zcela zřejmý a to skutečnost, že věřitel se zástavním právem v horším pořadí mohl za účinnosti předchozího občanského zákoníku z roku 1964 legitimně očekávat, že jakmile zaniknou pohledávky zajištěné zástavními právy v lepším pořadí, stane se bez ohledu na vlastníkovu vůli prvním v pořadí on. Nemohl očekávat, že nová právní úprava zakotví ustanovení § 1380 a § 1385 a neměl ani důvod uzavírat dohody dle ustanovení § 1384 nebo § 1388.

⁸⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s. 400. ISBN 978-80-7478-996-0.

⁸⁶ § 3068 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Ustanovení § 3068 tak do jisté míry ochranou předchozích věřitelů, kdy uvolnění zástavního práva je možné až pod podmínkou jejich souhlasu. Zástavní věřitel může udělit souhlas ve vztahu ke konkrétnímu spojení podle ustanovení § 1380 nebo ke konkrétní záměně podle ustanovení § 1385, ale může též udělit souhlas generální, například k jakémukoliv budoucímu spojení či budoucí záměně bez toho, že by v souhlasu byly vymezeny, případně udělit souhlas s určitými omezeními, kterými si určí své podmínky. Souhlas ostatních věřitelů je podmíněn i v návodu pro správu katastru nemovitostí, konkrétně v bodě 6.3.2.20.3.1 písm. b) a bodě 6.3.2.4.3 písm. b), kdy lze při uvolnění či záměně zástavního práva zapsat nové zástavní právo v pořadí toho starého, pouze pokud „*byl doložen souhlas věřitelů ze zástavních práv váznoucích na věci, která vznikla s právními účinky do 31. prosince 2013 včetně a která mají horší pořadí*“.⁸⁷

5.2 Práva vlastníka při uvolnění zástavy

Práva vlastníka při uvolnění zástavy jsou upravena v ustanovení § 1380 - § 1384. Dle těchto ustanoveních má pak vlastník zástavy právo:

- spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh,⁸⁸
- požádat o zapsání do veřejného seznamu, že je zástavní právo uvolněno a že zajištění původního dluhu pominulo, kdy tuto skutečnost je povinen prokázat listinou potvrzenou zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou,⁸⁹
- vymazat z veřejného seznamu před uplynutím deseti let uvolněné zástavní právo společně se zástavním právem.⁹⁰

⁸⁷ PETROV, Jan. § 3068 [*Ochrana zástavních práv v horším pořadí vzniklých před 1. 1. 2014*]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022.

⁸⁸ § 1380 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁸⁹ § 1381 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁹⁰ § 1382 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Mezi povinnosti vlastníka zástavy pak naopak řadíme:

- povinnost zajistit uvolněným zástavním právem nový dluh, kdy v případě, že tak neučiní, nepřihlíží se po zpeněžení zástavy k uvolněnému zástavnímu právu při rozdělení výtěžku,⁹¹
- a v případě, že se zaváže, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a bude-li to ve veřejném seznamu zapsáno, povinnost nezajistit uvolněným zástavním právem nový dluh, dokud trvá zástavní právo pro věřitele, v jehož prospěch se vlastník zavázal.⁹²

Nejzásadnějším právem vlastníka zástavy je tedy „disponovat s pořadím“, které tvoří „integrální součást vlastnického práva“ k zastavené věci.⁹³ Vlastnické právo tak nemá samostatnou majetkovou hodnotu, nelze jej samostatně převést ani zastavit, nelze na něj ani vést výkon rozhodnutí a nelze jej promlčet. Pokud oprávnění nakládat se zastavenou věcí přejde na jinou osobu, například na insolvenčního správce, přejdou tím na ni i oprávnění z ustanoveních § 1380 a 1384.

5.3 Zákonná úprava a příslušná judikatura

Jak již bylo zmíněno, uvolněné zástavní právo je upraveno především v občanském zákoníku z roku 2012, a to v ustanoveních § 1380 - § 1384. Úprava uvolnění zástavního práva je právní novinkou, kdy je takto upraveno až v současném občanském zákoníku. To ale nevylučuje, že tento institut nebyl využíván již před vydáním tohoto právního předpisu. Jako příklad nyní uvedu příslušnou judikaturu.

Uvolněnou hypotékou se zabývá například Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30. 5. 1942, sp. zn. Rv I 20/42, kdy se jednalo o případ, že družstvo mělo na nemovitostech náležejících rovným dílem dvěma spoluvlastníkům zástavním právem zajištěnou pohledávku. Následně ale došlo mezi vlastníky nemovitostí a družstvem k vypořádání a pohledávka zanikla.

⁹¹ § 1383 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁹² § 1384 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁹³ PETROV, Jan. § 1380 [Zápis nového zástavního práva v pořadí uvolněného]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 1.

Poté byla mezi vlastníkem jedné ideální poloviny nemovitostí a firmou, pro niž vázlo na této polovině zástavní právo pro pohledávku, uzavřena dohoda o postoupení pořadí uvolněné hypotéky družstva. Nemovitosti byly později prodány v exekuční dražbě a firma následně přihlásila svoji pohledávku, a to v pořadí zaniklé pohledávky družstva. Proti tomuto podali ostatní zástavní věřitelé žalobu proti uspokojení této pohledávky v požadovaném pořadí. Prvoinstanční soud této žalobě vyhověl, kdy byl názoru, že po zániku pohledávky družstva mohl disponovat uvolněnou hypotékou pouze vlastník nemovitosti, kdy mohl podle listiny prokazující zánik zástavního dluhu převést zástavní právo jen na novou pohledávku. Následně bylo podáno odvolání, kdy odvolací soud žalobu zamítl a proti tomuto rozhodnutí bylo podáno dovolání. Nejvyšší soud pak dovolání žalobce nevyhověl, kdy byl názoru, že zanikla-li pohledávka družstva, podléhající zápisu do veřejných knih, zajištěná zástavním právem, aniž by bylo toto zástavní právo z těchto knih vymazáno, nezaniklo i toto zástavní právo a vlastník nemovitosti je oprávněn ho dle svých hospodářských potřeb použít pro jiný úvěr. Takto uvolněné zástavní právo mohlo být použité zejména i pro jinou pohledávku totožného věřitele. Dispozice s uvolněnou hypotékou tak byla možná i v případě, že chtěl vlastník nemovitosti převést zástavní právo na jinou pohledávku, kdy musel prokázat zánik zástavního dluhu konkrétní listinou. Kdyby tak ale neučinil, nelze vyvozovat, že byla vyloučena a byla neplatnou jakákoliv jiná, i sebeomezenější, dispozice uvolněnou hypotékou, natož pokud se jedná o pouhou výměnu pořadí zástavních práv již existujících.

V prohlášení pak vlastník nemovitosti, jako oprávněný k nakládání s uvolněnou hypotékou v předepsané formě listiny, projevil souhlas s postoupením pořadí uvolněné hypotéky družstva zástavnímu právu za pohledávku žalované firmy v horším pořadí. Na základě tohoto prohlášení shledal odvolací soud platnou a přípustnou dispozici vlastníka nemovitosti uvolněnou hypotékou, takže k výměně pořadí obou zástavních práv došlo a žalovaná firma nabyla uplatňovaného pořadí platně a řádným způsobem, a žalobě proti tomu učinění nebylo právem vyhověno již z tohoto důvodu.

Z toho tedy plyne, že vlastník nemovitosti je oprávněn disponovat uvolněnou hypotékou i tak, že do pořadí uvolněné hypotéky vstoupí zástavní právo za pohledávku, která je již na jeho nemovitosti zajištěna, avšak v horším pořadí.⁹⁴

Jak jsem již bylo zmíněno, dluh, který je spojován s uvolněným zástavním právem, může být jak zcela nový, tak i dluh existující. Teoreticky se může jednat také o dluh, který je zajištěn jiným zástavním právem na stejné zástavě, kdy v takovém případě ovšem musí dojít k zániku zástavního práva, které dosud takový nový dluh zajišťovalo. Taková situace je řešena v Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 29 Odo 760/2003. Dle tohoto rozhodnutí pak: *„Vznikne-li k zajištění pohledávky zástavního věřitele vkladem do katastru nemovitostí na základě zástavní smlouvy zástavní právo k nemovitostem (zástavě), pak v době, kdy zástavní právo trvá, nemůže takové zástavní právo v identickém rozsahu (tj. k zajištění téže pohledávky téhož zástavního věřitele toutéž zástavou) platně vzniknout znovu.“*⁹⁵

⁹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30. 5. 1942, sp. zn. Rv I 20/42

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 29 Odo 760/2003

6 Záměna zástavního práva

V této kapitole se budu věnovat záměně zástavního práva, kdy se úvodem pokusím záměnu zástavního práva vymezit, následně se budu věnovat právům a povinnostem vlastníka při záměně zástavy a v závěru této kapitoly uvedu zákonnou úpravu a příslušnou judikaturu.

6.1 Vymezení termínu záměna zástavního práva

Záměna zástavního práva je dalším ze „staronových“ institutů obsažených v současném občanském zákoníku. I zde se setkáváme s výjimkou ze zásady akcesority zástavního práva a opět je možné záměnu zástavního práva uplatnit pouze v případě zástavních práv, které podléhají zápisu do veřejných seznamů. Podstata záměny zástavního práva spočívá v tom, že vlastník věci může žádat, aby v pořadí zástavního práva váznoucího na věci a k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, bylo zapsáno zástavní právo pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno. Dle ustanovení § 1385 občanského zákoníku pak konkrétně *„Bylo-li zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu, může vlastník věci žádat, aby v pořadí zástavního práva váznoucího na věci a k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, bylo zapsáno zástavní právo pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno.“*⁹⁶ O takový výmaz může pak dle ustanovení § 1386 žádat vlastník věci nebo věřitel, v jehož prospěch má být nové zástavní právo zřízeno. Pokud tak neučiní do jednoho roku, zanikne nové zástavní právo uplynutím této doby. Takové nové zástavní právo pak příslušný orgán vymaže, a to i bez návrhu spolu se všemi zápisy, které se k němu vztahují.⁹⁷ Občas se můžeme setkat také s pojmem konverze zástavního práva.

V porovnání s předchozí kapitolou je tedy základní princip podobný jako v případě uvolněného zástavního práva. Při záměně zástavního práva totiž také dochází k tomu, že jedno zástavní právo zaniká a druhé ho bezprostředně nahrazuje, respektive vstupuje do jeho pořadí.

⁹⁶ § 1385 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁹⁷ § 1386 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Dále v případě, že na starém zástavním právu vázne jiné právo nebo omezení, které je zapsané ve veřejném seznamu, je možné nové zástavní právo do tohoto seznamu zapsat pod podmínkou, že závada bude vymazána, nebo se souhlasem stran převedena na zástavní právo nové.⁹⁸ V případě, že se vlastník při zřízení zástavního práva, nebo i později, zaváže, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého, a pokud bude toto ve veřejném seznamu zapsáno, nelze staré zástavní právo přeměnit v nové.⁹⁹ Dále zákon pamatuje i na situaci, kdy má být nové zástavní právo zapsáno namísto několika zástavních práv zapsaných v pořadí přímo za sebou. Pro tyto situace se použijí ustanovení § 1385 - § 1389 současného občanského zákoníku přiměřeně.¹⁰⁰

Ve stručnosti lze říct, že současný občanský zákoník z roku nově umožňuje, aby bylo u věcí evidovaných ve veřejném seznamu zachováno pořadí zástavního práva jednoho věřitele pro věřitele jiného dluhu. Vznik nového zástavního práva je však podmíněn tím, že původní zástavní právo zanikne nejpozději do jednoho roku od zápisu nového zástavního práva. I tento institut má své nejčastější využití v oblasti úvěrového financování a stejně jako u uvolněného zástavního práva, lze i v tomto případě dohodou smluvních stran sjednat zákaz použití záměny zástavního práva ze strany vlastníka zástavy.

Podmínka výmazu starého zástavního práva je vyjádřena i v odstavci 6 § 17 katastrální vyhlášky, dle kterého „*Má-li být nové zástavní právo zapsáno v pořadí již zapsaného zástavního práva pod podmínkou, že do roku po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno, запиše se i tato podmínka včetně data, do kterého musí být výmaz starého zástavního práva proveden.*“¹⁰¹ Jakmile dojde před uplynutím lhůty jednoho roku ke zrušení starého zástavního práva, bude u nového zástavního práva automatizovaně zrušen doplňkový popis.

⁹⁸ § 1387 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁹⁹ § 1388 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁰⁰ § 1389 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁰¹ § 17 odst. 6 Vyhlášky č. 357/2013 Sb., Vyhlášky o katastru nemovitostí

Dále dle odstavce 5 § 19 téže vyhlášky „*U zástavního práva, které je zapsáno pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno, se jako údaj o pořadí eviduje doba rozhodná pro pořadí starého zástavního práva.*“¹⁰²

K zápisu je třeba, aby bylo v návrhu na vklad výslovně požádáno o to, aby byl zápis proveden v pořadí konkrétního zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno. Návrh na vklad musí podat vlastník zatížené nemovitosti, ale může se připojit i zástavní věřitel. Pokud do jednoho roku nedojde ke zrušení starého zástavního práva, bude podmíněné zástavní právo automaticky navrženo k výmazu. Katastrální úřad provede výmaz vkladem ex offio, spolu s výmazem dalších zápisů souvisejících s tímto podmíněným zástavním právem.¹⁰³ Záměna zástavního práva se tedy prování návrhem na vklad nového zástavního práva, a to do pořadí starého zástavního práva čili toho, které má být zaměněno. Žádost o zápis zástavního práva do pořadí jiného musí být z návrhu na vklad patrná, kdy se ale návrh na vklad žádným jiným způsobem od ostatních návrhů neliší.

Od zápisu nového zástavního práva začíná běžet jednoroční lhůta, ve které může zástavní dlužník, nebo zástavní věřitel, v jehož prospěch se nové zástavní právo zřizuje, požádat o výmaz starého zástavního práva, kdy je předpokladem, že staré zástavní právo mezitím nezaniklo. Pokud bude v této lhůtě řádně vymazáno, nové zástavní právo se stane nepodmíněným a vstoupí do pořadí vymazaného zástavního práva. Pokud ovšem v této lhůtě k výmazu nedojde, nové zástavní právo uplynutím zmíněné lhůty zanikne, kdy zanikne jako takové. Tím je myšleno, že nebude existovat ani jako zástavní právo s pořadím vázaným například k datu jeho skutečného zápisu. Není tedy dostačující pouze zánik starého zástavního práva, ale i jeho výmaz.

¹⁰² § 19 odst. 5 Vyhlášky č. 357/2013 Sb., Vyhlášky o katastru nemovitostí

¹⁰³ *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1058. ISBN 978-80-7478-546-7.

Podmínky úspěšné záměny zástavních práv jsou tedy následující:

1. Zaměňované i nové zástavní právo musejí být předmětem zápisu do veřejného rejstříku.
2. Zaměňované zástavní právo musí existovat nejenom v době sjednání záměny zástavního práva, ale ještě v době zápisu nového zástavního práva, jako práva podmíněného zápisu do veřejného rejstříku, kdy nesmí tedy zaniknout některým z důvodů uvedených v ustanoveních § 1376 nebo § 1377 současného občanského zákoníku. Pokud staré zástavní právo zaniklo před zápisem nového zástavního práva do veřejného rejstříku jako práva podmíněného, pak by nemohlo ke záměně práv dojít. Věc by se musela řešit spojením uvolněného zástavního práva s novým dluhem podle ustanovení § 1380 občanského zákoníku.
3. Nové zástavní právo musí být sjednáno k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, tedy dluh zajištěný zaměňovaným zástavním právem. Pokud by ale převyšoval původní dluh, je zajištěn pouze do zapsané výše zajištění původního dluhu a v části, ve které dluh daný limit přesahuje, půjde o dluh nezajištěný.
4. Nové zástavní právo musí být zapsáno do veřejného seznamu podmíněně, tedy s podmínkou, že po zápisu nového práva bude zaměňované zástavní právo vymazáno, a to do jednoho roku po zápisu nového zástavního práva. Pokud by k výmazu původního zástavního práva nedošlo ve lhůtě do jednoho roku, dojde k zániku nového zástavního práva.
5. Pokud by na starém zástavním právu vázlo jiné právo nebo omezení zapsané ve veřejném seznamu, bude nové zástavní právo zapisováno nejenom pod podmínkou uvedenou v bodě 4., ale též pod podmínkou, že závada bude vymazána, nebo se souhlasem stran převedena na zástavní právo nové.
6. Vlastník zástavy se nesmí zavázat, že záměnu zástavního práva neumožní, a tuto skutečnost zapsat do veřejného seznamu.

Ke sjednání záměny zástavního práva není třeba souhlasu zástavního věřitele ze starého zástavního práva, pokud ovšem neexistuje mezi zástavním věřitelem ze starého zástavního práva a mezi zástavcem jiná dohoda, respektive závazek o neumožnění záměny ve smyslu § 1388. Smluvní vztah mezi zástavním věřitelem z nového zástavního práva a zástavcem bude tedy vypadat tak, že bude uzavřena klasická zástavní smlouva, ve které bude upřesněna zajištěná pohledávka a zástava. Ustanovení zástavní smlouvy týkající se záměny zástavního práva pak mohou být upravena následujícím způsobem *„Zástavce se zavazuje ve smyslu § 1385 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zajistit (požádat katastr nemovitostí), že zástavní právo, které je zřizováno podle této zástavní smlouvy, bylo zapsáno v pořadí stávajícího zástavního práva, které je definováno v článku 5. této zástavní smlouvy, a to pod podmínkou, že do roka po zápisu zástavního práva zřizovaného podle této zástavní smlouvy bude stávající zástavní právo vymazáno. Zástavní právo zřizované podle této zástavní smlouvy se stane právem nepodmíněným výmazem stávajícího zástavního práva z katastru nemovitostí. O výmaz stávajícího zástavního práva může požádat i zástavní věřitel.“*

V praxi může nastat situace, že zástava bude zpeněžena, kdy nové zástavní právo je již zapsáno do pořadí starého zástavního práva a staré ještě není vymazáno. V takovém případě je otázka, jakému ze zástavních práv bude při rozdělení výtěžků ze zpeněžené zástavy poskytnuto lepší pořadí. Je pak nutné vycházet ze skutečnosti, že nové zástavní právo existovalo pouze podmíněně, tedy, že by vzniklo až zánikem a výmazem zástavního práva starého. V situaci, že dojde k rozdělení výtěžku a staré zástavní právo stále existuje, bude upřednostněné uspokojení tohoto dluhu. K novému zástavnímu právu se při rozdělení výtěžku v takovém případě nepřihlíží.

I na institut záměny zástavního práva se vztahují přechodná ustanovení § 3068 občanského zákoníku. Vzniklo-li proto staré zástavní právo přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku z roku 2012 způsobem dle ustanovení § 1385 občanského zákoníku pouze za předpokladu, že s tím souhlasí zástavní věřitel, jehož zástavní právo je až v dalším pořadí zaměňovaným zástavním právem a zároveň vzniklo přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku z roku 2012.

Tento zástavní věřitel logicky, stejně jako u uvolnění zástavního práva, nemohl při vzniku svého zástavního práva očekávat, že jiné zástavní právo s lepším pořadím může být na základě nové právní úpravy občanského zákoníku „nahrazeno“ novým zástavním právem.¹⁰⁴

6.2 Práva vlastníka při záměně zástavy

Práva vlastníka při záměně zástavy jsou upravena v ustanoveních § 1385 - § 1389.

Dle těchto ustanoveních má pak vlastník zástavy právo:

- žádat, aby v pořadí zástavního práva váznoucího na věci a k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, bylo zapsáno zástavní právo pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno, ovšem pokud bylo původní zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu,¹⁰⁵
- žádat o výmaz starého zástavního práva, pokud bylo zřízeno nové zástavní právo v jeho prospěch,¹⁰⁶
- zavázat se při zřízení zástavního práva nebo později, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého, a bude-li to ve veřejném seznamu zapsáno, nelze staré zástavní právo v nové přeměnit.¹⁰⁷

6.3 Zákonná úprava a příslušná judikatura

Záměna zástavního práva je obdobně jako uvolnění zástavního práva upravena v občanském zákoníku, a to v ustanoveních § 1385 - §1389.

Záměna zástavního práva se, stejně jako institut uvolněného zástavního práva, vztahuje pouze k zástavním právům zapsaným do veřejného seznamu.

¹⁰⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s. 409. ISBN 978-80-7478-996-0.

¹⁰⁵ § 1385 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁰⁶ § 1386 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁰⁷ § 1388 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Podobně jako také umožňuje vlastníkovu zástavy zříditi pro nový dluh zajištění zástavním právem se zpětným pořadím přednosti, čímž ohrožuje ostatní věřitele vlastníka zástavy.¹⁰⁸ U institutu záměny i uvolnění zástavního práva se můžeme setkávat s častými spory, způsobenými především popíráním existence zástavního práva, které ovlivňuje pořadí zástavních věřitelů. S tímto případem se setkáváme například v Nálezu Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2022, sp. zn. I. ÚS 45/21 a rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2020, sp. zn. 21 Cdo 2132/2020.

Následně je citován Nález Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2022, sp. zn. I. ÚS 45/21.

I. Východisko

Dne 15. 2. 2022 vydal Ústavní soud (ÚS) ve věci vedené pod sp. zn. I. ÚS 45/21 nález, v němž se zabýval problematikou aktivní věcné legitimace k žalobě na určení (ne)existence zástavního práva. Tímto nálezem bylo mj. zrušeno rozhodnutí Nejvyššího soudu (NS) ze dne 11. 11. 2020, sp. zn. 21 Cdo 2132/2020. Podobně (nesprávně) jako v uvedeném rozhodnutí judikoval NS již v několika předchozích případech – ať již v poměrech platného občanského zákoníku (všechna dále uváděná ustanovení jsou ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neplyne-li z kontextu něco jiného), tak v poměrech občanského zákoníku z roku 1964 (lze uvést např. rozhodnutí ze dne 3. 4. 2002, sp. zn. 21 Cdo 679/2001; ze dne 24. 2. 2010, sp. zn. 21 Cdo 661/2009; ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 1921/2009).

II. Skutkový stav, rozhodnutí soudu prvního stupně, soudu odvolacího a soudu dovolacího

¹⁰⁸ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

Budoucí stěžovatelka (v rámci ústavní stížnosti) je společnicí vedlejší účastnice b) s podílem o velikosti 50 %. Na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi vedlejší účastnicí a) jako zástavním věřitelem a vedlejší účastnicí b) [jejímž tehdejším jednatelem nebyl žádný ze společníků] jako zástavním dlužníkem bylo na pozemku specifikovaném ve smlouvě zřízeno zástavní právo k zajištění dluhu pro vedlejší účastnici a). Zastavený pozemek, jehož součástí je rozestavěná stavba, byl do společnosti vložen stěžovatelkou a představuje jediný majetek této společnosti.

Stěžovatelka se žalobou podanou u Okresního soudu Brno-venkov domáhala určení, že předmětné zástavní právo na pozemku ve vlastnictví vedlejší účastnice b) nevázne (důvodem požadovaného určení bylo, že k uzavření zástavní smlouvy nedal souhlas nejvyšší orgán obchodní korporace, zástavní právo chrání jednání rozporné s dobrými mravy a zajišťuje neexistující dluh).

Soud prvního stupně žalobě vyhověl a určil, že na předmětném pozemku zástavní právo k zajištění daného dluhu nevázne, když primárně dovodil, že stěžovatelka je věcně legitimována k podání žaloby a zároveň je dán naléhavý právní zájem na určení neexistence zástavního práva, neboť je-li předmětný pozemek ve vlastnictví vedlejší účastnice b) nedůvodně zatížen zástavním právem, může požadované určení ovlivnit právní postavení stěžovatelky jako společnice vedlejší účastnice b).

Krajský soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu stěžovatelky zamítl. Dospěl k závěru, že stěžovatelka není aktivně věcně legitimována k podání určovací žaloby, protože není zástavní věřitelkou ani zástavní dlužnicí.

NS následně dovolání stěžovatelky jako nepřípustné odmítl. Podle něj závěr odvolacího soudu, že stěžovatelka není k podání žaloby aktivně věcně legitimována, je v souladu s ustálenou rozhodovací praxí NS (k tomu odkazuje na rozsudky ze dne 3. 4. 2002, sp. zn. 21 Cdo 679/2001; ze dne 24. 2. 2010, sp. zn. 21 Cdo 661/2009, a ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 1921/2009). NS se neztotožnil s názorem stěžovatelky, že je namístě tyto právní závěry revidovat.

Lze doplnit, že NS dlouhodobě zastával názor, že v řízení o určení, zda tu zástavní právo je či není, jsou věcně legitimováni jen zástavní věřitel, který má pohledávku zajištěnou sporným zástavním právem, a zástavní dlužník, který je vlastníkem

(majitelem) předmětu sporného zástavního práva (tj. zástavy), a že právní sféry dalších osob se toto řízení netýká, neboť výsledek řízení (rozhodnutí soudu o tom, zda tu zástavní právo je či není) nemůže mít – na rozdíl od zástavního věřitele a zástavního dlužníka – na jejich právní poměry žádný vliv.

III. Ústavní stížnost a rozhodnutí ÚS

Argumentaci stěžovatelky lze shrnout následovně: Stěžovatelka tvrdí, že v judikatuře NS je otázka věcné legitimace společníka či akcionáře obchodní společnosti ve sporech o určení, zda tu právo je či není, řešena odlišným způsobem. Zatímco u zástavních smluv kromě zástavního věřitele a dlužníka údajně nemohou být právní poměry jiné osoby dotčeny, v případě jiných právních jednání (např. kupní smlouvy či nájemní smlouvy) se věcná legitimace společníku či akcionáři přiznává (odkazuje na usnesení NS ze dne 27. 11. 2012, sp. zn. 29 Cdo 302/2011, a rozsudek NS ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 29 Cdo 3469/2009).

Stěžovatelka dále poukazuje na rozsudek NS ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 212/2019, ve kterém byla připuštěna aktivní legitimace insolvenčnímu správci ve věci určení, že nemovitost není zatížena zástavním právem. Podle stěžovatelky má zástavní právo k majetku společnosti pro postavení společníka závažnější dopad než nájem či prodej části podniku; NS se k otázce rozpornosti rozhodovací praxe nevyjádřil a dostatečně neodůvodnil, v čem má spočívat rozdílnost právního postavení společníka či akcionáře v daných sporech o určení.

Stěžovatelka dále tvrdí, že při zohlednění okolností případu se existence zástavního práva jejich poměrů dotýká, neboť zástavní právo vázne na veškerém majetku společnosti, bylo zřízeno bez řádného projednání na valné hromadě a kryje neexistující dluh společnosti. Zastavení veškerého majetku pro neexistující dluh podle stěžovatelky paralyzovalo činnost společnosti, která nemohla dokončit stavbu tureckých lázní a naplnit účel své podnikatelské existence.

ÚS ústavní stížnosti vyhověl a glosovaným nálezem zrušil jak výše uvedené rozhodnutí NS, tak i rozhodnutí odvolacího soudu.

ÚS se nejprve vyjádřil k problematice rozdílné judikatury NS uváděné v ústavní stížnosti a k požadavku řádného odůvodnění rozhodnutí obecných soudů.

Uzavřel, že v judikatuře NS lze vyzorovat dvě judikatorní linie, jež přistupují k řešení v jádru shodné otázky rozdílně.

Problematice pořadí zástavních věřitelů se pak Ústavní soud věnuje v bodě 4.:

4. Aktivní věcná legitimace zástavního věřitele, jehož zástavní právo má pořadí za sporným zástavním právem

Nepochybné je, že aktivní věcnou legitimaci musí mít zástavní věřitel, jehož zástavní právo na zástavě má pořadí za sporným zástavním právem. V širším smyslu je však třeba připustit aktivní věcnou legitimaci všech osob majících na zástavě limitovaná věcná práva v pořadí za sporným zástavním právem (např. služebnost, reálné břemeno, právo stavby apod.). Nicméně zde je patrné, že tato další limitovaná věcná práva není možné posuzovat paušálně. Zásadně platí, že věcně legitimováni mohou být nositelé pouze těch limitovaných věcných práv, která by mohla být jakkoliv dotčena v případě realizace sporného zástavního práva. Půjde zejména o ta limitovaná věcná práva, která realizací sporného zástavního práva zanikají (v exekuci, popř. insolvenční).

V. Závěr

Nad rámec argumentace ÚS obsažené v glosovaném nálezu jsme uvedli několik dalších situací, v nichž bude nutné připustit aktivní věcnou legitimaci k podání žaloby na určení (ne)existence zástavního práva i řady jiných osob, než je aktuální vlastník zástavy (zástavní dlužník) a aktuální zástavní věřitel. Ukázali jsme, že ve všech těchto případech (a nečiníme si nárok na jejich vyčerpávající výčet) může být sféra té které osoby dotčena velmi podobným způsobem jako sféra zástavního dlužníka či zástavního věřitele.

Vzhledem k tomu, že dosavadní judikatura NS byla problematická a vedla k absurdním důsledkům, je třeba glosovaný nálezn ÚS plně přivítat, a to o to víc, že uvedená judikatura NS byla udržována po velmi dlouhou dobu (zde více než dvacet let).¹⁰⁹

¹⁰⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2022, sp. zn. I. ÚS 45/21

7 Rozdíl mezi uvolněním a záměnou zástavy

Hlavním rozdílem mezi uvolněním a záměnou zástavního práva je ten, že u uvolnění zástavního práva původní zástavní právo již zaniklo a pouze nebylo vymazáno z veřejného seznamu, kdy v případě záměny zástavního práva se nové zástavní právo zapisuje do veřejného seznamu jen ve chvíli, kdy původní zástavní právo ještě existuje. Rozdílnost mezi těmito dvěma instituty tedy spatřujeme časové v existenci zástavního práva. Nicméně u obou se setkáváme se stejným cílem, a to lepší pořadí zástavního práva nového věřitele.

Záměna zástavního práva poskytuje určitou jistotu novému věřiteli například takzvaným refinancováním, kdy je zástavním právem zajištěný dluh zástavního dlužníka vůči jednomu věřiteli splacen prostřednictvím úvěru poskytnutého jiným věřitelem. V případě, že při refinancování využijí strany záměny zástavních práv, úvěrujícímu věřiteli se tím dává záruka, že jeho zástavní právo vstoupí do pořadí zástavního práva zajišťujícího původní úvěr a že jej tedy v mezidobí nepředstihne v pořadí zástavních práv jiné právo.

Na druhou stranu je třeba říct, že existují i takové výklady, které tvrdí, že způsobem uvedeným v komentovaném ustanovení lze zaměnit i uvolněné zástavní právo.













V porovnání záměny s uvolněním zástavního práva a s odkazem na ustanovení § 1385 občanského zákoníku je diskutabilní, zda je možné o zápis nového zástavního práva požádat pouze tehdy, kdy staré zástavní právo ještě existuje, tedy stále zajišťuje určitý dluh, nebo i v případě, kdy staré zástavní právo již zaniklo, ale nebylo ještě z veřejného seznamu smazáno. V knize Lukáše Vymazala, Zástavní právo v novém občanském zákoníku, se autor přiklání spíše k výkladu, že *„Dosáhnout zápisu nového zástavního práva způsobem podle § 1385 an. NOZ lze pouze za předpokladu, že staré zástavní právo dosud nezaniklo. O tom svědčí jak znění předmětného § 1385 NOZ a jeho srovnání s vymezením uvolněného zástavního práva tak i přihlédnutím k jeho významu.*

*Provést záměnu zástavních práv je pojmově možné tam, kde obě zaměňovaná“
práva existují; disponovat se zaniklým zástavním právem umožňuje zákon pouze
v úpravě uvolněného zástavního práva.“¹¹⁰*

¹¹⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2.*, doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s. 404. ISBN 978-80-7478-996-0.

8 Zajišťovací a uhrazovací funkce z pohledu bankovního sektoru

V současné jsou velice diskutovaným tématem hypoteční úvěry z důvodu jejich výše úroku. Dle dat k 8. 11. 2022 se výše úroků pohybovala kolem cca 6 %. Tato problematika se týká z hlediska sociologie zejména mladých párů, kteří mají zájem se osamostatnit a bydlet „ve svém“. Při výši této úrokové sazby velice často dochází k takzvanému refinancování, tedy výměny starší hypotéky za novou, zpravidla za výhodnějších podmínek. Nejčastějším důvodem k refinancování je právě snaha získat hypotéku s nižší úrokovou sazbou, a tím i nižší měsíční splátkou. Pro refinancování je ideální využít institut záměny zástavního práva. Jedná se tak o praktické využití tématu této diplomové práce. Uvolnění a záměna zástavního práva tak poskytuje nové hypoteční bance jistotu, že její zástavní právo vstoupí do pořadí zástavního práva zajišťujícího původní hypotéku a že jí nepředstihne v pořadí zástavních práv jiné právo.

Produkt	Minimální výše úvěru	Základní úroková sazba - fixace 5 let	Poplatek při schválení úvěru	Celkové náklady spojené s hypotékou
 Československá obchodní banka, a.s. Hypotéka	300 000 Kč	5,69 %	0 Kč	36 000 Kč
 Hypoteční banka, a.s. Hypotéka Hypoteční banky	300 000 Kč	5,69 %	0 Kč	36 000 Kč
 Fio banka, a.s. Fio hypotéka	300 000 Kč	5,78 %	0 Kč	0 Kč
 MONETA Money Bank Hypotéka	300 000 Kč	5,89 %	2 400 Kč	2 400 Kč
 MONETA Money Bank Refinanso	300 000 Kč	5,89 %	0 Kč	0 Kč
 Air Bank, a.s. Hypotéka	300 000 Kč	5,94 %	0 Kč	0 Kč
 Komerční banka, a.s. Hypotéka	200 000 Kč	6,09 %	2 900 Kč	2 900 Kč
 Raiffeisenbank a.s. Hypotéka na bydlení	300 000 Kč	6,09 %	4 900 Kč	4 900 Kč
 Equa bank Equa hypotéka	300 000 Kč	6,09 %	0 Kč	0 Kč
 Česká spořitelna, a.s. Hypotéka České spořitelny	337 500 Kč	6,14 %	0 Kč	0 Kč
 UniCredit Bank Hypotéka	200 000 Kč	6,29 %	2 900 Kč	50 900 Kč
 mBank mHypotéka	200 000 Kč	7,64 %	0 Kč	0 Kč

111

¹¹¹ Hypotéky - srovnání - Měsíc.cz. Měsíc.cz - váš průvodce finančním světem [online]. Copyright © 1997 [cit. 15.03.2023]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/>

Zástavní právo je z podstaty věci při poskytování hypotečních úvěrů velice využívaným institutem, a to především díky zajištění hypotečního úvěru. V případě, že je zástavnou věc nemovitá, zapisuje se zástavní právo do katastru nemovitostí. I právě tento zápis splňuje podmínky pro aplikaci uvolnění nebo záměny zástavního práva. Zástavou nemusí být nemovitost, která je hypotečním úvěrem financována, nicméně se jedná o nejčastější případy. Je možné se setkat ale i s takzvanou americkou hypotékou, která je zákazníkům poskytována bezúčelově. Zástavní právo je k hypotečním úvěrům zřizováno zejména z důvodu jejich finanční výše.

Před samotným poskytnutím klasického hypotečního úvěru si banka vždy vyžádá od zájemce o hypoteční úvěr potvrzení o výši příjmu, aby předešla možné platební neschopnosti. S tímto souvisí i kontrola bonity neboli úvěruschopnosti, která je ukazatelem, jak je klient schopný splácet svůj dluh vůči bance. Dalším způsobem snížení rizika je pro hypoteční banky takzvaný věcný zákaz zcizení. V tomto případě se strany mohou dohodnout, že dlužník není oprávněn nemovitost po určitou dobu prodat, darovat nebo směnit. Jedná se tak o omezení dispozičního práva se zástavou. Oproti předchozí právní úpravě, kdy byl zákaz zcizení nebo zatížení zástavy pouze smluvním závazkem, v současné době, pokud je takový zákaz zapsaný ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav, je účinný i pro třetí osoby. Zákaz zcizení a zatížení nemovitosti se zapisuje například do katastru nemovitostí jako právo věcné. Jako konkrétní příklad bych pak mohla uvést třeba Českou spořitelnu, kdy je věcný zákaz zcizení běžně obsažený v návrhu na vklad. V případě porušení této povinnosti ze strany zástavního dlužníka, je sankcí smluvní pokuta, a to nejen u uvedené České spořitelny. Nejedná se ale o jediné omezení. Sjednán může být také zákaz právě uvolnění a záměny zástavního práva.

Komplikace ale mohou nastat v případě zmíněného refinancování hypotéky na konci fixační doby. V případě, že je toto dispoziční omezení zapísáno v katastru nemovitostí jako právo věcné, nemusí banky refinancování hypotečního úvěru u jiné banky umožnit, kdy nebudou ani souhlasit výmazem tohoto záznamu. Důvod tohoto postoje je zřejmý, a to snaha o zamezení možnosti uzavřít úvěr s konkurující bankou.

Můžeme se také setkat se situací, kdy banka umožní čerpání financí již v okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, nikoliv až vkladem zástavního práva. V těchto případech vstupuje banka do určitého rizika nezajištěné pohledávky. Nicméně právě kontrolou nad budoucí smlouvou kupní a následně i kupní smlouvou je toto riziko odstraněno. Uhrazovací funkci zástavního práva využívají banky jen v krajních případech, kdy je pro každou banku daleko výhodnější domluva s klientem než upokojování se ze zástavy. Proto se v případech krátkodobé neschopnosti dlužníka svou pohledávku splácet setkáváme s odložením splátek, nebo prodloužení splatnosti hypotéky, kdy se tím pádem sníží výše měsíční splátky. Ovšem, pokud ani jedna z těchto variant není možná, přistoupí banka k realizaci zástavního práva, popřípadě může klient využít zmíněného refinancování. Postup realizace zástavního práva je u každé banky odlišný. V této práci jsem si jako příklad opět vybrala pravidla České spořitelny, jelikož jsem jejím klientem a celou situaci jsem konzultovala s pracovníci na pobočce České spořitelny, Česká spořitelna, a. s. – pobočka Kralovice Boženy Němcové. V zástavní smlouvě České spořitelny je obsaženo ujednání možnosti uspokojit svoji pohledávku z výtěžku zpeněžení nemovitosti primárně prostřednictvím prodejem třetím osobám, nebo ve veřejné dražbě či soudním prodejem. Z hlediska četnosti je ale nejobvyklejším způsobem veřejná dražba. Smlouva i zřízení zástavního práva je velice obsáhlá. V porovnání s konkurujícími banky, například Komereční bankou nebo UniCredit Bank se můžeme u České spořitelny setkávat s vyšší mírou obecnosti a benevolencí. Každopádně každý proces zpeněžení zástavy musí být veřejný, jelikož se zde uplatňuje princip materiální publicity a právo je účinné i vůči třetím osobám, protože je zapsané v katastru nemovitostí. Zastavené nemovitosti jsou obvykle dobře prodejné, takže banka se příliš nemusí strachovat o neuspokojení své pohledávky.

Institut uvolnění a záměny zástavního práva tedy není hojně využívaným právním nástrojem. Jedná se zejména o zamezení konkurence ostatních nových věřitelů.

9 Závěr

Zástavní právo lze považovat za základní nástroj zajištění dluhu. Jeho původ sahá hluboko do historie a jeho vývoj přináší spoustu nových postupů a s ním souvisejících ustanoveních. Jedním z nich jsou právě instituty uvolnění a záměna zástavního práva. Cílem jejich zavedení je zjednodušení při zápisu nových zástavních práv do veřejných seznamů, ale zejména možnost sjednání výhodnějšího pořadí zástavních věřitelů.

Tato problematika byla z hlediska její praktičnosti užívána již v předchozích letech, nicméně až současný občanský zákoník ji právně upravil. Pravděpodobně z hlediska novodobosti právní úpravy se u těchto institutů nesetkáváme s četností „právních mezer“. Upravena je i ochrana zástavních věřitelů horšího pořadí, nebo věřitelů původních. Současný občanský zákoník obsahuje i řešení pro případ, že bylo zástavní právo sjednáno ještě před jeho platností a aplikace uvolnění nebo záměny zástavního práva je nyní žádoucí. V porovnání s předchozí právní úpravou zástavního práva, a celkově s jejím vývojem, byť by bylo omezené nazvat ji dokonalou, lze současnou právní úpravu hodnotit jako komplexní a pokrokovou.

Oblasti uvolnění a záměny zástavního práva se věnuje ve svých publikacích více autorů, nicméně tato diplomová práce vychází zejména ze Zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník a z knihy Lukáše Vymazala, Zástavní právo v novém občanském zákoníku.

Z hlediska praktičnosti se může jednat o instituty méně využitě, jelikož se vztahují pouze na zástavní právo podléhající zápisu do veřejných seznamů. S aplikací se tak budeme setkávat zejména při zastavení nemovitostí. Uvolnění a záměny zástavního práva se užije zejména v oblasti bankovníctví, například při refinancování úvěrů.

Úmyslem této diplomové práce bylo provést rozbor základních rysů dřívější právní úpravy zástavního práva, následně analyzovat současnou úpravu a v návaznosti na to provést zhodnocení nově zavedených institutů, uvolnění a záměna zástavního práva.

Resumé

This diploma thesis is devoted to the topic of release and substitution of lien. These legal institutes are a novelty contained in the current Civil Code. Both relate to things registered in public lists, especially in the real estate cadastre. The essence of a released lien is that when the lien expires, a lien for another debt can be registered for the same thing, without the need for its previous deletion. The substitution then differs from the release of the lien in that the new lien is entered in the public register while the original lien still exists. Thus, both release and substitution provide a significant advantage to new lenders. The main advantage is prioritizing their order. However, the legal regulation of the Civil Code also includes the protection of other, ranked-disadvantaged, creditors. It is then possible to negotiate restrictions for arranging the release and substitution of the lien, or even the possibility to prevent the application of these institutes completely. It should also be mentioned that the release and substitution of the lien can be negotiated with another debt only up to the amount of the original debt.

The diploma thesis contains nine chapters, including an introduction and a conclusion, in which the main topic is analyzed and evaluated.

The second chapter is devoted to the right of lien. A lien is one of the most important legal terms and one of the most used instruments used to secure a debt. This chapter also contains the basic concepts and subjects of mortgage law, which are the mortgage creditor, the debtor, the mortgagee and the pledgee. These terms are used in the rest of the work.

In the third chapter, it deals with the nature and function of the lien. The essence of the right of lien is compared in this diploma thesis with the previous legislation. Regarding the function of the right of lien, attention is paid in particular to the securing function, as a function related to the main topic.

The fourth chapter contains the legal regulation of the right of lien and its development. The introduction of this chapter is the right of pledge according to Roman law, which gave the right of pledge its roots. The following is the legal regulation of the right of lien on the territory of the Czech lands, from the Middle Ages to the last previous regulation contained in Act No. 40/1964 Coll., the Civil

Code. If the institutes of release and exchange of lien rights were ever used during this period, their forms will definitely be mentioned in this chapter. The conclusion of the fourth chapter will be the current regulation of the lien according to Act No. 89/2012 Coll., Civil Code. This legal regulation is also compared with the previous legislation in this chapter.

In the next, fifth chapter, attention is already paid to one of the main topics of this diploma thesis, the release of liens. The beginning of this chapter is devoted to defining the release of the lien, followed by the rights of the owner upon release of the lien. The legal regulation of lien release and the relevant jurisprudence are also included.

The sixth chapter will contain similar points as the fifth chapter, but focusing on the substitution of lien rights.

In the next chapter, release and substitution of lien are compared.

The eighth chapter contains the main topics from the point of view of practicality, therefore the eighth chapter will be devoted to the banking sector. In particular, it contains the refinancing of loans and the current issue of interest rates on mortgage loans.

A lien can be considered a basic debt security tool. Its origin goes deep into history and its development brings a lot of new procedures and provisions related to it. One of them is precisely the institutes of release and substitution of lien. The aim of their introduction is to simplify the registration of new liens in public lists, but in particular the possibility of negotiating a better order of liens. From the point of view of its practicality, this issue has already been used in previous years, however, it was not until the current Civil Code that it was legally amended. This is a new and therefore very elaborate legal regulation.

The purpose of this diploma thesis was to analyze the basic features of the previous legal regulation of the right of lien, then to analyze the current regulation and, following this, to evaluate the newly introduced institutes, release and substitution of the right of lien.

Seznam použité literatury, právních předpisů a jiných zdrojů

Knižní publikace

- BALÍK, Stanislav a Stanislav BALÍK. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3., rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. Právnícké učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-256-1.
- HRDINA, Ignác Antonín a Petr DOSTALÍK. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-471-8.
- HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3.
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnícké učebnice, ISBN 80-7179-031-1.
- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- MAYR-HARTING, Robert, HORÁK, Ondřej a Jiří SPÁČIL, ed. *Soustava občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-563-7.
- *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.
- *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, xxviii, 895 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-807-4783-692.
- *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.
- PETROV, Jan. [*Ochrana zástavních práv v horším pořadí vzniklých před 1. 1. 2014*]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022.
- PETROV, Jan. [*Zápis nového zástavního práva v pořadí uvolněného*]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022.

- SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). ISBN 9788074181467.
- SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 – 1950 - 1964*. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1993. ISBN 80-210-1077-0.
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-566-1.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.
- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014.
- ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019-. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-412-8.
- VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-257-8.
- VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s. 404. ISBN 978-80-7478-996-0.

Odborné články a časopisy

- VYMAZAL, Lukáš. Výmaz zástavního práva a institut uvolněné hypotéky. *Právní rádce*, 2008, č. 6, s. 12 – 15

Použité právní předpisy

- Obecný zákoník občanský (ABGB), císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud. z 1. června 1811
- Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník
- Zákon č. 109/1964 Sb., Hospodářský zákoník
- Zákon č. 40/1964 Sb., Zákon občanský zákoník
- Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník
- Zákon č. 265/1992 Sb., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 280/2009 Sb., Zákon daňový řád
- Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., Vyhláška o katastru nemovitostí

Použitá soudní judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2022, sp. zn. I. ÚS 45/21
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30. 5. 1942, sp. zn. Rv I 20/42
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 1995, sp. zn. Odo 14/95/Fa
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2005, sp. zn. 29 Odo 563/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 29 Odo 760/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2010, sp. zn. 21 Cdo 5145/2009

Internetové zdroje

- Hypotéky - srovnání - Měšec.cz. Měšec.cz - váš průvodce finančním světem [online]. Copyright © 1997 [cit. 15.03.2023].
Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/>