

27. 3. 2019

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## K povaze notifikace o započetí výkonu zástavního práva

S účinností od 1. 1. 2014 má zástavní věřitel, hodlá-li se uspokojit zpeněžením zástavy, v souladu s ust. § 1362 občanského zákoníku (dále jen „o.z.“) povinnost v písemné formě oznámit zástavnímu dlužníkovi započetí výkonu zástavního práva. Tento článek si klade za cíl upozornit na nejasnosti stran citované právní úpravy a současně zhodnotit její nezbytnost v případě jiného než privátního způsobu zpeněžení.

Zavedení povinné notifikace zástavního dlužníka o započetí výkonu zástavního práva nebylo převzato z předchozí úpravy tuzemského zákona č. [40/1964](#) Sb., zákonodárce se nicméně inspiroval slovenskou právní úpravou, konkrétně pak ust. § 1511 tamního občanského zákoníku.[1] Bezesporu lze souhlasit s tezí, že ust. § 1362 o.z. zvyšuje ochranu zástavního dlužníka, jak uvádí (jinak v tomto ohledu velmi strohá) důvodová zpráva k o.z. V případě privátního zpeněžení zástavy (tj. způsobem smluveným se zástavním dlužníkem a jinak než prostřednictvím veřejné dražby či soudního prodeje zástavy) lze jistě souhlasit i s tím, že se jedná o úpravu vhodnou a potřebnou. Zástavní dlužník, jako osoba v mnohých případech odlišná od dlužníka obligačního, je nepochybně hoden toho (a odpovídá to i principu rovnosti stran), aby byl o započetí výkonu zástavního práva informován, a to ideálně ještě před samotným zahájením zpeněžování zástavy (a vznikem dalších nákladů). Toto právo je zároveň vyvažováno jeho povinností zdržet se od okamžiku oznámení zcizení zástavy, jak upravuje ust. § 1363 o.z.

Dovoluji si však vyjádřit nejistotu ohledně nutnosti notifikace i v případě zpeněžování zástavy jejím soudním prodejem či veřejnou dražbou.

Řízení o soudním prodeji zástavy má dvě fáze, a to nařízení prodeje a následný výkon rozhodnutí (resp. exekuci v případě pověření soudního exekutora). Právní úprava sice připouští možnost domáhat se nařízení prodeje zástavy ještě před splatností pohledávky,[2] nicméně věřitelé zpravidla k tomuto kroku přistupují až po splatnosti závazku, a zástavce se tak o započetí výkonu zástavního práva dozví nejpozději s doručením žaloby. V této souvislosti zároveň upozorňuji na aktuální judikatorní praxi,[3] dle které lze náhradu nákladů řízení o nařízení soudního prodeje zástavy uspokojit toliko z výtěžku zpeněžení. Pokud tedy dlužník (případně zástavce) v průběhu řízení (či kdykoli před zahájením exekuce) uhradí dlužnou pohledávku, nebude ho tížit nákladová povinnost. Za popsané situace je proto dle mého názoru notifikace o započetí výkonu zástavního práva nadbytečná (nadto nelze odhlédnout od zavedené praxe, kdy věřitelé sami, a bez nutnosti stanovení této povinnosti zákonem, vyzývají zástavní dlužníky před zahájením řízení ke splnění dluhu).

Obdobná situace nastává i u veřejné dražby, kdy je zástavce o chystané dražbě, resp. o uzavření smlouvy o provedení dražby, notifikován přímo dražitelem. Třebaže se zákonné náležitosti této notifikace[4] formálně zcela nepřekrývají s požadavky ust. § 1362 o.z., materiální stránka věci doručením takového oznámení musí být dle mého názoru naplněna (o to spíše, bude-li zachována třicetidenní lhůta, s níž počítá ust. § 1364 o.z.). Pro úplnost uvádím, že samostatnou problematiku tvoří speciální úprava v případě spotřebitelského úvěru na bydlení, jíž se však tento příspěvek nezabývá.[5]

Jak vidno, zákonná úprava povinné notifikace zástavního dlužníka před započetením výkonu zástavního

práva má značné mezery, přinejmenším pak vzbuzuje významné pochybnosti o nutnosti její aplikace i při způsobech zpeněžení, kdy jsou práva zástavního dlužníka dostatečným způsobem chráněna speciální právní úpravou. Značná nejistota pak panuje i ohledně možných následků absence řádné notifikace v případě veřejné dražby či soudního prodeje zástavy. Důvodová zpráva k o.z. bohužel, stran této problematiky, zarytě mlčí. Nelze proto jinak, než doufat v citlivé posouzení materiální stránky věci ze strany soudů, případně optimisticky vyhlížet novelu těchto problematických ustanovení o.z. ze strany zákonodárce.



## Mgr. Jakub Sláma

Tel.: +420 725 890 764

e-mail: [slama@advokathk.cz](mailto:slama@advokathk.cz)

- 
- [1] srov. RICHTER, Tomáš. § 1362 [Oznámení a zápis zahájení realizace zástavního práva]. In: SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, KRÁLÍK, Michal, LASÁK, Jan, NOVOTNÝ, Marek, PETR, Bohuslav, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1117. ISBN 978-80-7400-499-5.)
- [2] Srov. ust. § 358 zákona č. [292/2013](#) Sb., zákon o zvláštních řízeních soudních.
- [3] Srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. I. ÚS 2246/17, ze dne 31. 10. 2017, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 7. 2010, sp. zn. 21 Cdoc1520/2009.
- [4] Srov. ust. § 40 odst. 2 zákona č. [26/2000](#) Sb., zákon o veřejných dražbách.
- [5] Srov. ust. § 123 zákona č. [257/2016](#) Sb., zákon o spotřebitelském úvěru.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)