

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

Neplatná ujednání zástavní smlouvy a ochrana zástavy za trvání zástavního práva

Novelou občanského zákoníku, která se velmi významně dotkla věcných práv, se do tohoto právního předpisu dostalo ustanovení, které vypočítává neplatná ujednání v zástavní smlouvě. Určení, která ustanovení zástavní smlouvy jsou neplatná podstatně zvyšuje právní jistotu účastníků tohoto vztahu. Je třeba upozornit, že neplatnost níže popsaných ujednání postihuje pouze tato ujednání a neruší tak celé zástavní právo.

Novelou občanského zákoníku, která se velmi významně dotkla věcných práv, se do tohoto právního předpisu dostalo ustanovení, které vypočítává neplatná ujednání v zástavní smlouvě. Určení, která ustanovení zástavní smlouvy jsou neplatná podstatně zvyšuje právní jistotu účastníků tohoto vztahu. Je třeba upozornit, že neplatnost níže popsaných ujednání postihuje pouze tato ujednání a neruší tak celé zástavní právo.

§ 169 občanského zákoníku stanoví, že ujednání zástavních smluv, dohod o vypořádání dědictví a samostatně uzavřená ujednání jsou neplatná, pokud je v nich řečeno, že:

- a) dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit – tímto úkonem se má zabránit případnému vydírání zástavce, že mu bude v budoucnu prodána určitá věc.
- b) dlužník nebo zástavce nesmí nemovitost zastavit jinému, dalšímu věřiteli
- c) zástavní věřitel může uplatnit uspokojení z prodeje zástavy jinak, než je stanoveno zákonem,
- d) zástavní věřitel se nesmí po splatnosti pohledávky domáhat jejího uspokojení prodejem zástavy,
- e) při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Občanský zákoník vymezuje v §§ 162 – 164 práva povinnosti za trvání zástavního práva. Základní zásadou, je povinnost zástavního věřitele, jemuž byla zástava odevzdána, starat se o zástavu s péčí řádného hospodáře (po dobu trvání zástavního práva má předmět zástavy v držbě), zejména ji opatrovat a chránit před poškozením, ztrátou a zničením. Vzniknou-li zástavnímu věřiteli při této péči účelně vynaložené náklady, má právo na jejich uhrazení. Užívat zástavu a přisvojovat si její přírůstky a plody, může zástavní věřitel jen se souhlasem zástavce. Samozřejmě zástavní věřitel odpovídá během doby, kdy má zástavu u sebe, za vzniklou škodu, jež vznikne ztrátou, zničením či poškozením zástavy.

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

Další články:

- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)