

2. 5. 2022

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

Povinnosti zástavního věřitele před započítím výkonu zástavního práva

Zástavní právo je velice využívaným institutem k zajištění pohledávky věřitele vůči dlužníkovi pro případ, kdy dlužník nesplní svou povinnost uhradit dluh vůči věřiteli. Věřitel je v takovém případě oprávněn uspokojit svou pohledávku zpeněžením zástavy. Institut zástavního práva je upraven především v § 1309 až 1394 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

V tomto článku se budeme věnovat zejména započítím výkonu zástavního práva u nemovitých věcí. V případě nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí vzniká zástavní právo zápisem do katastru nemovitostí.

Se započítím výkonu zástavního práva je zástavní věřitel oprávněn začít v případě, že se pohledávka zajištěná zástavním právem stala splatnou. Současná právní úprava umožňuje následující způsoby výkony zástavního práva, a to: (i) způsobem dohodnutým mezi zástavním věřitelem a zástavcem, (ii) prostřednictvím veřejné dražby v souladu se zák. č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, či (iii) soudním prodeje zástavy v souladu s § 353a a násl. zák. č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních.

Jakmile se zástavní věřitel rozhodne využít výkon zástavního práva, je před samým započítím povinen v souladu s § 1362 občanského zákoníku započítím výkonu zástavního práva oznámit zástavnímu dlužníkovi. Oznámení musí mít písemnou formu a zároveň musí obsahovat způsob, jakým se zástavní věřitel uspokojí.

Zpeněžit zástavu je zástavní věřitel oprávněn až po uplynutí lhůty třiceti (30) dnů ode dne oznámení započítím výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi. V případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí je zástavní věřitel povinen zajistit rovněž zápis započítím výkonu zástavního práva do katastru nemovitostí. V takovém případě počíná lhůta třiceti (30) dnů běžet ode dne zápisu započítím výkonu zástavního práva do katastru nemovitostí, za předpokladu, že oznámení zástavnímu dlužníkovi proběhlo dříve než zmíněný zápis do katastru nemovitostí. Pro vyloučení pochybností uvádím, že v případě předchozího ujednání kratší lhůty, se k takovému ujednání nepřihlíží. *„Nic však nebrání, aby se strany dohodly na zkrácení čekací lhůty poté, co zástavní věřitel splní svoji oznamovací povinnost. Úplné vyloučení čekací lhůty je sice teoreticky možné, prakticky však neproveditelné – čekací lhůta vždy určitý čas poběží (byť třeba jen několik sekund či minut), neboť k dohodě může dojít až poté, co se lhůta rozběhla.“*^[1] Tato lhůta poskytuje dlužníkovi možnost uhradit zajištěnou pohledávku, či vznést námitky vůči realizaci výkonu zástavního práva. Zástavní věřitel není povinen v oznámení sdělovat dlužníkovi běh lhůty, či následek jejího uplynutí.

Zástavní věřitel je před uplynutím lhůty oprávněn začít s přípravou výkonu zástavního práva, tj. například zajistit ocenění zástavy, uzavřít smlouvu s dražebníkem v případě zpeněžení prostřednictvím veřejné dražby, apod., nemůže však přistoupit k finálnímu zpeněžení zástavy.

Ohledně následků nedodržení čekací lhůty panují mezi odborníky neshody. Někteří uvádí, že následkem nedodržení lhůty ze strany zástavního věřitele je neplatnost právního jednání, které by se v takovém případě mohl dovolat zástavní dlužník. Jiní zastávají názor, že se v takovém případě bude

jednat o nabytí věci od neoprávněné osoby, jelikož zástavní věřitel nemá v průběhu plynutí čekací lhůty dispoziční oprávnění k zástavě. Tento názor se opírá o ustanovení § 1760 občanského zákoníku, který stanoví: „Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.“ V takovém případě zůstává převodní smlouva platnou, avšak skutečnost, zda se nabyvatel stane vlastníkem, bude posuzována v souladu s ustanoveními upravujícími nabytí vlastnického práva od neoprávněného[2]. Je tedy otázkou, jaká bude budoucí rozhodovací praxe českých soudů.

Po doručení oznámení o zahájení výkonu zástavního práva je právo zástavního věřitele na zpeněžení zástavy chráněno zákazem zástavního dlužníka zcizit zástavu. Zástavní dlužník není oprávněn po doručení oznámení zástavu zcizit ve prospěch třetí osoby, ledaže by zástavní věřitel vyslovil se zcizením zástavy souhlas. Výjimku z tohoto zákazu stanoví přímo občanský zákoník, kdy se porušení zákazu nedotýká práv nabyvatele v případě převodu vlastnického práva v rámci běžného obchodního styku při svém podnikání, ledaže nabyvatel věděl, že bylo započato s výkonem zástavního práva (pozn. další výjimka je stanovena v § 123 zák. č. [257/2016 Sb.](#), o spotřebitelském úvěru, kdy v případě úvěru na bydlení zůstává zástavnímu dlužníkovi dispoziční oprávnění). Lze se však domnívat, že uvedená výjimka se neužije v případě zcizení nemovitých věcí, jelikož si lze těžko představit, že by tyto byly zcizovány v rámci běžného obchodního styku, a nabyvatel nevěděl o započetí zpeněžení, které je u nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí zapsáno na příslušném listu vlastnictví.

Rozhodnutí zástavního věřitele zpeněžit zástavu je spojeno nejen s povinností oznámit započetí výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi, ale rovněž, jak již bylo uvedeno výše, s povinností zajistit zápis započetí výkonu zástavního práva do veřejného rejstříku, zde katastru nemovitostí. Účelem zápisu je především zajištění publicity výkonu zástavního práva vůči třetím osobám. Započetí výkonu zástavního práva se do katastru nemovitostí zapisuje v souladu s § 23 odst. 2 písm. a) zák. č. [256/2013 Sb.](#), o katastrální zákon, poznámkou. Poznámku katastr nemovitostí zapíše k nemovitým věcem, které jsou předmětem výkonu zástavního práva, na základě návrhu zástavního věřitele, kdy přílohou musí být oznámení o zahájení výkonu zástavního práva adresované zástavnímu dlužníkovi. V případě evidence poznámky o započetí výkonu zástavního práva katastr nemovitostí nezapíše změnu vlastnického práva ze zástavního dlužníka na nabyvatele bez souhlasu zástavního věřitele. K výmazu poznámky dochází společně s výmazem zástavního práva, ke kterému se poznámka vztahuje. Zástavní věřitel je rovněž oprávněn požádat o výmaz poznámky tehdy, pokud se rozhodne výkon zástavního práva ukončit.

Oznámení zástavnímu dlužníkovi a zápis do katastru nemovitostí jsou základními předpoklady pro zahájení výkonu zástavního práva a zpeněžení zástavy. Tyto skutečnosti jsou podstatné zejména pro účinky zákazu zcizení a zatížení dle § 1363 občanského zákoníku a rovněž pro běh lhůty, jak bylo uvedeno výše. Po uplynutí čekací lhůty, která je navázána na splnění shora uvedených předpokladů, je zástavní věřitel oprávněn přistoupit k samotnému zpeněžení zástavy. Lze tedy všem zástavním věřitelům doporučit, aby započetí výkonu zástavního práva zástavním dlužníkům oznámili, a rovněž v případě nemovitých věcí zajistili zápis poznámky do katastru nemovitostí, čímž předejdou případným sporům stran neplatnosti úkonů spojených se zpeněžením zástavy.

Mgr. Dominika Matoušová



založeno 1990

TOMAN & PARTNEŘI

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

www.iustitia.cz

PARTNER PRO VÁŠ PRACOVNÍ I OSOBNÍ ŽIVOT

[TOMAN & PARTNEŘI advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490

Fax: +420 224 920 468

e-mail: ak@iustitia.cz

[1] BEZOUŠKA, Petr. Oznámení o započetí výkonu zástavního práva a jeho důsledky (praktický výklad § 1362 až 1364 ObčZ). Právní rozhledy, 2019, č. 20, s. 687-693

[2] § 1109 a násl. občanského zákoníku

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)