

14. 11. 2013

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

Propadná zástava v novém občanském zákoníku

Bude možné si po účinnosti nového občanského zákoníku platně sjednat propadnou zástavu? Pokud ano, bude smluvní volnost stran podléhat určitým zákonným omezením?

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

V současné době představuje tzv. propadná zástava[1] (lex commissoria) jedno ze zakázaných ujednání ve smyslu ustanovení § 169 písm. e) zákona č. [40/1964](#) Sb., v platném znění (dále jen „**ObčZ**“). Konkrétně je zakázáno ujednat si, že: „*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.*“ Současně je podle písm. c) téhož ustanovení zakázáno uspokojit se ze zástavy jinak, než je stanoveno zákonem (tj. jinak než soudním prodejem zástavy či veřejnou dražbou).

Propadná zástava podle současné judikatury

Současná judikatura je k propadným zástavám nekompromisní. Nejvyšší soud konstantě sankcionuje absolutní neplatností každou „*smlouvu (dohodu, ujednání), jejímž skutečným smyslem je sjednání propadné zástavy (uspokojení pohledávky zástavního věřitele tím, že mu připadne zástava do vlastnictví)*“[2].

V souladu s výše uvedeným východiskem, byla neplatnou shledána například kupní smlouva uzavřená za účelem, aby pohledávka zástavního věřitele v postavení kupujícího byla uspokojena tím, že na něj přejde vlastnictví zástavního dlužníka jako prodávajícího k zástavě[3].

Nejvyšší soud dokonce v rozhodnutí ze dne 16. září 2008, sp.zn. 21 Cdo 3997/2007 shledal, že protiprávní je „*nejen sjednání samotné tzv. propadné zástavy, při níž zástava připadne na úhradu zajištěné pohledávky zástavnímu věřiteli, ale každá smlouva, podle níž převezme zástavu do vlastnictví po dohodě na úhradu zajištěné pohledávky se zástavním věřitelem třetí osoba, a to za stejných podmínek, za nichž by se jinak sjednala tzv. propadná zástava.*“

Nejvyšší soud neakceptoval ani plnou moc, kterou zástavní dlužník udělil zástavnímu věřiteli k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky. Z jednání stran a kontextu uzavřených smluv soud dovodil, že udělením plné moci mělo dojít k vyloučení zákonem stanoveného postupu při uspokojení zástavního věřitele ze zástavy. Plnou moc následně shledal absolutně neplatnou pro obcházení zákona.[4]

Soudní přezkum neustála ani smlouva o postoupení pohledávky uzavřená za účelem uspokojení pohledávky zástavního věřitele tím, že se zastavená pohledávka stane jeho majetkem.[5]

S ohledem na úpravu naplnění znaků propadné zástavy Nejvyšší soud sankcionoval absolutní neplatností rovněž ujednání o zajišťovacím převodu práva, podle kterého se v případě prodlení dlužníka s řádným a včasným splněním zajištěné pohledávky stane věřitel (při současném zániku zajištěné pohledávky) trvalým vlastníkem převedeného majetku.[6]

Jedinou výjimkou, kdy Nejvyšší soud propadnou zástavu připustil, bylo v případě, došlo-li k jejímu sjednání v realizační fázi zástavní smlouvy (po té, co vzniklo právo zástavního věřitele uspokojit se ze zástavy). Jak uvedl Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 31. srpna 2004, sp.zn. 29 Odo 460/2002 „*tam, kde zástavní věřitel má za osobním dlužníkem neuhrazenou pohledávku po lhůtě splatnosti, vskutku není vyloučeno ani to, aby se zástavní dlužník povinný splnit svůj závazek ze zástavního práva dohodl se zástavním věřitelem, že na něj převede vlastnické právo k zástavě a že dohodnutá kupní cena nebo (podle výše pohledávky zajištěné zástavním právem) její část bude použita (započtena) jako plnění zástavního dlužníka z titulu jeho závazku uspokojit dluh osobního dlužníka z výtěžku zpeněžení zástavy. Takovému postupu úvahy, jež se pojí k institutu „propadné zástavy“ nebrání.*“ Tento svůj názor Nejvyšší soud zopakoval i v rozhodnutí ze dne 27. ledna 2005, sp. zn. 29 Odo 928/2003, nicméně oba výše uvedené případy posuzovaly právní úpravu do přijetí novely č. [367/2000](#) Sb., ve které byl výslovný zákaz propadné zástavy zakotven do § 169.

Propadná zástava po rekonstrukci

V novém občanském zákoníku je propadná zástava upravena v ustanovení § 1315 odst. 2 písm. b) zákona č. 89/2013, občanského zákoníku („**NOZ**“), který stanoví, že: *“Dokud zajištěný dluh nedospěje, zakazuje se ujednat, že (...) věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat.”*

První odlišností od současného znění § 169 ObčZ je, že se zákaz propadné zástavy zásadně uplatní pouze v době před splatností zajištěné pohledávky (respektive v souladu s terminologií NOZ před dospělostí zajištěného dluhu).[7] Důvodem má podle důvodové zprávy být ochrana zástavního dlužníka v době, kdy je v postavení slabší strany. Po dospělosti dluhu se však postavení stran mění a zákonodárce nadále nepovažuje za nezbytné na zákazu trvat a bránit stranám v úpravě svých práv a povinností. Pokud je však zástavním dlužníkem spotřebitel nebo malý nebo střední podnikatel - fyzická osoba, výše uvedený zákaz se uplatní i po dospělosti dluhu.

Ale, co je vlastně zakázáno? Ustanovení § 1315 odst. 2 písm. b) a odst. 3 NOZ neformuluje zákaz propadné zástavy jako takový, zakázána je pouze v situaci, kdy je sjednána za "libovolnou" nebo "předem určenou" cenu. Sjednání propadné zástavy, jejíž cena bude po jejím propadnutí stanovena znalcem (zpětně k okamžiku propadnutí), by tedy předmětem zákonného zákazu být nemělo bez ohledu na to, zde se na tom strany dohodnou před nebo po dospělosti dluhu. Jak uvádí Bezouška: *„Nový občanský zákoník k ní [propadné zástavě] tak nepřístupný není. Nebrání dohodě o tom, že když se dlužník dostane do prodlení s placením dluhu, ocení zástavu nezávislý znalec, přičemž zástava případně do vlastnictví věřitele a ten zástavnímu dlužníkovi vyplatí případný rozdíl mezi obvyklou cenou zástavy a zajištěným dluhem.”*[8] K obdobnému závěru, že dohoda, která není v rozporu s § 1315 odst. 2, je i před dospělostí zajištěného dluhu možná, dospívá i Tégl. Jako přípustné pak shledává ujednání: *„dle něhož je zástavní věřitel oprávněn: 1. zpeněžit zástavu přesně dohodnutým (konkrétním) způsobem či 2. ponechat si v okamžiku dlužníkovy prodlení zástavu za konkrétní cenu, a to cenu, jejíž výše se určí objektivně podle stavu k okamžiku dospělosti dluhu - tj. za cenu obvyklou.”*[9]

A contrario, po dospělosti dluhu se zákaz sjednat si propadnou zástavu za "libovolnou" či "předem určenou" cenu nadále neuplatní, nejedná-li se o spotřebitele či člověka, který je drobným či středním podnikatelem (§ 1315 odst. 3). Nedává však příliš smysl, že by si strany mohly po dospělosti dluhu dohodnout přenechání zástavy za „předem“ stanovenou cenu. Lze souhlasit s Téglem, který

ustanovení vykládá způsobem, že po dospělosti dluhu je možné dohodnout si na ponechání si věci za libovolnou cenu či na jejím zpeněžení libovolným způsobem.[10]

Domnívám se, že podle NOZ již nebudou závěry o nepřipustnosti propadné zástavy akceptovatelné, pokud tato bude stanovena v souladu s pravidly podle § 1315 odst. 2 a 3. Rovněž závěry o obcházení zákona budou muset doznat zásadních změn, neboť se mění obsah samotného zákazu. Otázkou nicméně zůstává, jak se k nové úpravě postaví judikatura, která se dosud stavěla k propadným zástavám poměrně nepřátelsky. Přestože dochází k značnému posunu v zákonné úpravě propadných zástav, do doby než soudy zaujmou k nové úpravě svůj postoj, bude dosavadní judikatura představovat určité riziko, které je třeba při sjednávání takových smluv vzít v úvahu.



Mgr. Jarmila Tornová,
advokátní koncipientka

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: office@glatzova.com



[1] Podle Králíka a Mikeše spočívá podstata propadné zástavy v „přechodu zástavy do majetku věřitele k uspokojení jeho pohledávky a úhradě dluhu obligačního dlužníka“. Viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 1021

[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. července 2007, sp.zn. 21 Cdo 2037/2006.

[3] Například rozhodnutí Nejvyššího soudu: ze dne 5. září 2000, sp.zn., 21 Cdo 2204/99; ze dne 15. prosince 2004, sp. zn. 21 Cdo 1556/2004; 29. srpna 2006, sp.zn. 30 Cdo 1480/2006

[4] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004

[5] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. února 2006, sp zn. 29 Odo 728/2003

[6] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006.

[7] Srovnej však výše uvedenou judikaturu.

[8] Bezouška, P.: Jak zpeněžit zástavu. Ihned.cz [online]. 9. dubna 2013 [citováno 6. listopadu 2013]. Dostupné >>> [zde](#).

[9] Tégl, P.: Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku), Právní rozhledy, č. 12/2012, str. 457

[10] Ibid.

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

Další články:

- [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](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)