

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

Zajištění závazků zástavním právem ze zástavní smlouvy

Závazkový vztah je běžný občanskoprávní vztah v každé dynamicky fungující společnosti a je považován za výraz ekonomického vztahu, kterým jeho účastníci převádějí určité hodnoty. Z důvodů společenské jistoty jde se závazky ruku v ruce i jejich zajištění, které může být provedeno několika způsoby.

Závazkový vztah je běžný občanskoprávní vztah v každé dynamicky fungující společnosti a je považován za výraz ekonomického vztahu, kterým jeho účastníci převádějí určité hodnoty. Z důvodů společenské jistoty jde se závazky ruku v ruce i jejich zajištění, které může být provedeno několika způsoby. Krom zástavního práva jsou to instituty jako: převod práva, smluvní pokuta, ručení, dohoda o srážkách ze mzdy, postoupení pohledávky, jistota, uznání dluhu a zadržovací právo.

Zástavní právo se řadí k právům k věci cizí a jeho funkce je hlavně zajišťovací, tedy umožnit věřiteli resp. zástavnímu věřiteli minimalizovat riziko spojené s poskytnutím plnění zakládající závazkový vztah, a to důrazem na vědomí dlužníka, že jeho dluh je zajištěn zástavním právem vztahujícím se na předmět tohoto práva - zástavu.

Souběžně s funkcí zajišťovací je zástavní právo nepřímě spojeno i s funkcí uhrazovací, a to pokud nesplní zástavní dlužník svůj závazek. Zástavní věřitel se totiž může hojit na výsledku zpeněžení zástavy.

Obě tyto funkce umožňují ve společnosti pružné fungování občanskoprávních závazkových vztahů a relativně snadný převod potřebných hodnot mezi účastníky těchto vztahů.

Zákon upravuje právo zástavní v občanském zákoníku § 152 - 174. Zde najdeme také legální definici: "Zástavní právo slouží 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."

Právní teorii abstrahovala důležité znaky zástavního práva a shrnula je do několika zásad:

Zásada akcesority znamená, že zástavní právo existuje pouze tehdy, je-li dána existence či předpoklad existence hlavního závazku a rovněž zánikem hlavního závazku dochází k zániku zástavního práva.

Zásada subsidiarity vyjadřuje skutečnost, že zástavní právo může být realizováno až poté, kdy dluh nebyl řádně a včas plněn.

Zásada individualizace zástavy zahrnuje fakt, že zástavní právo může vzniknout jen k individuálně určeným věcem.

Zásada práva k věci cizí - zástavní právo může vzniknout a existovat jen k věci náležející osobě odlišné od zástavního věřitele.

Zásada nedělitelnosti - celá zástava zajišťuje celou pohledávku.

Předmětem zástavního práva - zástavou mohou být věci v právním smyslu, které svou hodnotou umožní plnění funkce zástavy. Zákon podává tento výčet: "Zástavou může být věc movitá nebo nemovitá, 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." Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy!

Doplnit zbývá fakt, že jedna pohledávka může být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách - což se nazývá zástavní právo vespolečné - výhoda spočívá v možnosti zástavního věřitele vybrat si přednostně některou ze zástav, jež bude plnit zpeněžením uhrazovací funkci.

Zástavní právo vzniká podle občanského zákoníku z těchto titulů: zástavní smlouvou, rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví, ze zákona a za zákonných podmínek též rozhodnutím soudu nebo správního úřadu.

Vedle právního titulu, jímž dále bude zástavní smlouva (§552 Obč.z.), je důležitý i způsob vzniku zástavního práva – odlišuje se podle toho zda je zástavou věc movitá či nemovitá. U obou případů ovšem musí být splněny všechny podstatné náležitosti smlouvy, na jejímž základě zástavní právo vzniká. Krom obecných podstatných náležitostí smlouvy, jako právního úkonu zúčastněných stran – zde občanský zákoník uvádí podrobnější zpřesňující požadavky, a to specifikace předmětu zástavního práva – zástavy a specifikace pohledávky zajištěné zástavou.

Zřizuje-li se smlouvou zástavní právo k věci movité, je potřeba, aby nastala některá z následujících skutečností – a tak vzniklo zástavní právo.

Musí dojít k odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli, nestanoví-li zákon jinak. V praxi obvyklý postup ve všech zastavárnách. Odevzdání movité věci zástavnímu věřiteli může být nahrazeno jejím předáním do úschovy nebo ke skladování pro zástavního věřitele nebo pro zástavního dlužníka u třetí osoby, je-li to dohodnuto v zástavní smlouvě. Má-li ze zástavní smlouvy vzniknout zástavní právo aniž by došlo k předání věci zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, musí být zástavní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu a zástavní právo vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky (to neplatí bylo-li zástavní právo zřízeno rozhodnutím soudu nebo správního úřadu). Zápis zástavního práva do Rejstříku zástav provede notář, který sepsal zástavní smlouvu ve formě notářského zápisu, a to bezodkladně po uzavření zástavní smlouvy.

Má-li za zástavu sloužit pohledávka – vzniká zástavní právo již uzavřením smlouvy, a to pokud není ve smlouvě ujednáno jinak. Ovšem vůči dlužníku zastavené pohledávky (poddlužníku) je toto zástavní právo účinné až doručením písemného oznámení zástavního dlužníka, nebo tím, že zástavní věřitel poddlužníku prokáže vznik zástavního práva.

U věcí nemovitých je situace odlišná, a to dále podle toho jedná-li se o nemovitosti evidované nebo neevidované v katastru nemovitostí. U nemovitostí evidovaných vzniká zástavní právo vkladem do katastru nemovitostí. Odhlédneme-li od občanskoprávní oblasti – může to být např. i podle § 248 Zákoníku práce, kdy zaměstnavatel jako zástavní věřitel podává rovněž návrh na povolení vkladu zástavního práva k nemovitosti zaměstnance, který vznikem zástavního práva (dnem vkladu) nemůže platně bez souhlasu zástavního věřitele převádět nemovitost.

Jsou-li zástavou nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí – musí být zástavní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu a zástavní právo vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky (což opět neplatí bylo-li zástavní právo zřízeno rozhodnutím soudu nebo správního úřadu).

V případě, že se nás týká zajištění závazků zástavním právem z titulu zástavní smlouvy – musíme si dát pozor ještě na další úskalí, a to přímo zakázané ujednání v zástavní smlouvě.

Protože zástavní věřitelé zneužívali postavení ekonomicky silnějšího subjektu právního vztahu a do zástavní smlouvy zahrnovali podmínky odporující zásadám občanského práva, jež znevýhodňovaly zástavní dlužníky – byla § 169 občanského zákoníku upravena neplatnost takových ujednání zástavních smluv, která stanoví, že:

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 domáhat jejího uspokojení prodejem zástavy, 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.

Závěrem právní věta navazující na výše zmíněné zásady zástavního práva: Zástavní smlouva není neplatná jen proto, že nevznikla pohledávka, kterou má zajišťovat zástavní právo založené na této smlouvě. I když je zástavní smlouva platným právním úkonem, zástavní právo nevznikne, jestliže nevznikla pohledávka, kterou má zástavní právo zajišťovat. (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2002, sp. Zn. 21 Cdo 957/2001)

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 \(2. díl\)](#)