

15. 10. 2018

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

Zástavní právo k nemovité věci: dohoda o braní plodů a užitků

Zástavní právo prošlo po účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v určitých oblastech citelnými změnami. V rámci tohoto článku pojednáváme o zákazu braní plodů a užitku nemovité věci před splatností dluhu, který zde v minulosti za účinnosti zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, nebyl.



Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník[1], upravoval rozsah zástavního práva zastavené věci, tak, že se kromě hlavní věci vztahovalo automaticky též na příslušenství pohledávky, přírůstky a neoddělené plody zástavy.[2] Zástavní věřitel si navíc mohl ve smlouvě sjednat, že bude plody a užitky zastavené věci užívat.[3] Bez existence takovéto dohody, zástavní věřitel uvedené užívací právo neměl a přírůstky a plody i nadále patřily zástavci, který je mohl volně užívat a požívat.

Význam takového ujednání pak byl znatelný např. v případě, kdy se dlužník dostal do úpadku a zástavní věřitel byl oprávněn se uspokojit nejen z výnosu zpeněžení zastavené věci, ale i z výnosu z případného pronájmu realizovaného insolvenčním správcem do doby zpeněžení zastavené věci. Při absenci ujednání o zástavě plodů pak nájemné bylo výnosem majetkové podstaty určené k uspokojení nezajištěných věřitelů.[4]

Otázkou je, zda takové ujednání může být dohodnuto ve smlouvě o zástavním právu k nemovité věci mezi zástavním věřitelem a zástavcem i za účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.[5]

NOZ v § 1346 stanoví, že zástavní právo se vztahuje na zástavu, na její přírůstek i příslušenství, ledaže zástavní smlouva určí něco jiného. Z plodů a užitků se zástavní právo vztahuje jen na ty, které nejsou odděleny. To, co je odlišné a s čím se praxe bude muset vypořádat, je, že v NOZ jsou zakotvena tzv. zakázaná ujednání, která nalezneme v § 1315 NOZ. Zaměříme-li se plody a užitky věci, jedná se konkrétně o ust. § 1315 odst. 2 písm. c) NOZ: „*dokud zajištěný dluh nedospěje, zakazuje se ujednat, že věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky.*“ [6]

Inspiračním zdrojem pro úpravu zákazu užívání a požívání plodů zastavené věci pro NOZ byl § 350 návrhu československého občanského zákoníku z roku 1937, resp. § 1372 rakouského všeobecného zákoníku občanského.[7] V nich nalezneme ustanovení, které zakazuje sjednat vedlejší ujednání smlouvy, kterým by bylo umožněno zástavnímu věřiteli braní plodů a užitků ze zastavené věci; takové ujednání bylo v návrhu zakázáno zcela a nikoli jen do splatnosti zajištěného dluhu, jako tomu je v NOZ. Důvodová zpráva nám sděluje, že ujednání vztahující se na plody a užitky zastavené věci

vázané na splatnost zajištěného dluhu, slouží k ochraně zástavce, resp. zástavního dlužníka, který je v postavení slabší strany, a tím že taková dohoda je možná až po splatnosti zajištěného dluhu se jeho postavení se zástavním věřitelem narovnává.[8] Nijak dál se však nevypořádává s tím, že za účinnosti OZ64 zmiňované ujednání bylo zcela možné a v praxi užívané.[9] Podíváme-li pak k dalšímu z našich sousedů, jehož právní úprava je té naší velmi blízká a sloužila jako inspirační zdroj pro tvorbu NOZ – do Německa, dozvíme se, že německý BGB[10] obsahuje v § 1213 obdobné pravidlo jako OZ64.[11]

Ustanovení tedy zakazuje brání plodů a užitků ze zástavy do dospělosti zajištěného dluhu. Dle vybrané komentářové literatury je nutno toto ustanovení vykládat rigidně v tom smyslu, že není možné sjednat právo brání plodů či užitků před dospělostí dluhu, byť by toto právo bylo zástavnímu věřiteli přiznáno až po splatnosti zajištěného dluhu;[12] případná dohoda se zástavcem by tak mohla být platně uzavřena až po dospělosti dluhu.

Odlišně se k otázce brání užitků zástavním věřitelem staví NOZ o několik stovek paragrafů dále, v § 2040 a násl., když při zajištění dluhu zajišťovacím převodem práva si věřitel může s dlužníkem ujednat, že na uhrazení dluhu lze užit i plody a užitky z poskytnuté jistoty, který zajišťuje, přestože i v tomto schématu může být jeden z účastníků smlouvy v postavení slabší strany. V tomto ohledu se striktní nahlížení na ustanovení § 1315 odst. 2 písm. c) NOZ zdá být neopodstatněné a nabízí se výklad méně kategorický tedy, že lze i před dospělostí dluhu učinit předmětem zástavy plody a užitky, avšak s účinností až poté, kdy dluh dospěje.

Účelem nové kodifikace občanského práva v NOZ bylo mimo jiné učinit právo přehlednějším, srozumitelnějším a v praktickém životě použitelnějším. K naplnění tohoto cíle jistě přispěje i to, bude-li se na podobné instituty práva nahlížet obdobně a budou-li na ně aplikovány i obdobné principy, zásady a případná omezení. Přestože se v tomto ohledu přikláníme k „volnějšímu“ výkladu restriktivního ustanovení § 1315 NOZ, považovali bychom za užitečné, aby i zákonodárce v budoucnu (při případné revizní novele NOZ) k tomuto výkladu přihlédl a dotčené ustanovení přeformuloval.

Mgr. David Urbanec

Mgr. Václav Adamec

[DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Archa
Na Poříčí 1046/24
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 774 000
e-mail: office@dunovska.cz

[1] Dále jen jako OZ64.

[2] §153 OZ64

[3] Omezení však spočívalo v tom, že takové užívací právo bylo možné sjednat pouze pro dobu po splatnosti zajištěného dluhu.

[4] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. dubna 2015, sp. zn. 29 NSČR 31/2013-B-413

[5] Dále jen jako NOZ

[6] §1315 odst. 2 písm. c) NOZ.

[7] Vládní návrh československého občanského zákoníku z roku 1937. K dispozici >>> [zde](#).

[8] Důvodová zpráva k § 1315 NOZ

[9] § 162 odst. 2 OZ64

[10] Bürgerliches Gesetzbuch

[11] RICHTER, Tomáš. In SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář. 1.vydání, Praha. C.H. Beck, 2013, s. 1073-1075 (§ 1315 NOZ).

[12] TĚGL, Petr. Lex commissoria, pactum antichreticum etc. ad libitum? (O zapovězených ujednáních v zástavních smlouvách dle nového občanského zákoníku). Právní rozhledy, 2012, roč. 2012 č. 12, s. 454-459.

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

Další články:

- [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](#)
- [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](#)