

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

Zástavní právo k nemovitostem

České právo zná několik způsobů, jak zajistit řádné splnění konkrétního závazku, například aby dlužník včas splatil celý svůj dluh. Řešením bývá kauce, sjednání smluvní pokuty nebo ručení třetí osoby. Kdo je vlastníkem hodnotné věci, může věřiteli nabídnout zřízení zástavního práva k věci.

Nejlépe se jako zástava hodí věci nemovité – stavby a pozemky, které se nemusejí odevzdávat zástavnímu věřiteli. Tomu stačí, aby své zástavní právo zaknihoval do katastru nemovitostí. Zástavní právo totiž nezaniká ani pozdější změnou vlastnictví věci.

V čem spočívá výhoda věřitele, který má k věci zástavní právo? V tom, že je oprávněn – pokud dlužník nesplní svůj závazek řádně a včas – domáhat se svého uspokojení ze zastavené věci. To znamená, že může navrhnout prodej zástavy, ať už ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem. Oproti běžnému věřiteli má tedy zástavní věřitel větší jistotu, že se co nejrychleji domůže svého. Když jej neuspokojí dlužník, nemusí na něj podávat žalobu a pak při exekuci dohledávat jeho majetek: uspokojí se přímo z výtěžku zpeněžení zástavy.

Zástavním právem lze zajistit pohledávku peněžitou i nepeněžitou, ba i pohledávku, která má vzniknout až v budoucnu. Pohledávky, zajištěné zástavním právem, jsou při veřejné dražbě pohledávkami první třídy; také při konkursu jsou zástavní věřitelé upřednostněni.

Tradičními zástavními věřiteli jsou v českých zemích banky. Zejména jde o hypoteční banky, které poskytují úvěry na investice do nemovitostí a splacení úvěru si zajišťují zástavním právem k nemovitosti. (Úvěr lze zajistit i zastavením jiné nemovitosti, než je ta, na jejíž pořízení se úvěr poskytuje). Oblibu hypotečních úvěrů v ČR zvyšují daňové i jiné státní podpory.

Zástavní právo k nemovitostem se zapisuje do katastru nemovitostí – na ten list vlastnictví, na kterém je zapsána zastavená nemovitost. O tom, zda na stavbě nebo na pozemku vázne zástavní právo, se dozvíme z části C listu vlastnictví.

Základem je smlouva

Smlouva, kterou se zřizuje zástavní právo, musí být písemná a musí obsahovat označení zastavené věci i zajištěné pohledávky. To je důležité hlavně proto, že zánikem pohledávky (zejména splacením dluhu) zástavní právo zaniká. Ne všechna zástavní práva, evidovaná v katastru nemovitostí, tedy skutečně ještě existují. Někdy se jen pozapomnělo je vymazat.

Kdo nabývá stavbu nebo pozemek, měl by se tedy vždy pokusit o to, aby bylo v části C listu vlastnictví uvedeno „bez zápisu“. Pokud to není možné (například z důvodu, že zástavní právo k nemovitosti nezaniklo), mělo by se to projevit na ceně nemovitosti.

Smlouvou lze zastavit i nemovitost, která patří někomu jinému než dlužníkovi – samozřejmě ale jen se souhlasem vlastníka nemovitosti.

Hypoteční a jiné banky obvykle nabízejí sjednání zástavních smluv na svých formulářích a jen zřídka a neochotně svolují ke změnám.

I bez podpisu vlastníka

Horší je pro vlastníky nemovitosti to, že zástavní právo může klidně vzniknout i bez jejich podpisu – rozhodnutím soudu, správního úřadu nebo přímo ze zákona.

Příkladem správních úřadů jsou zejména finanční úřady: ty mohou svým rozhodnutím zřídit zástavní právo k zajištění daňové pohledávky. Takové zástavní právo vzniká již dnem právní moci příslušného úředního rozhodnutí.

Soudcovské zástavní právo na konkrétní nemovitosti může zřídit soud při výkonu pravomocného soudního rozhodnutí.

Kde hledat podrobnosti

Zástavní právo je právním institutem, který u nás zčásti přežil svou vlastní smrt: tvůrci občanského zákoníku z roku 1964 usoudili, že v socialismu už nebudou zástavní smlouvy zapotřebí.

Celý text článku naleznete [zde](#).