

5. 6. 2013

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

Zástavní právo podle nového občanského zákoníku

Úprava zástavního práva podle nového občanského zákoníku (NOZ) přináší zejména flexibilitu, a tím i efektivnost, výkonu zástavního práva. Některá pravidla, a zejména pak výkon zástavního práva, se velice přibližují úpravě, která na Slovensku funguje již několik let. A tak i tyto zkušenosti bude možné využít při tvorbě nových zástavních smluv.



Předmět zástavy

Zástavou může být každá věc, s kterou lze obchodovat.

Podle NOZ je možné ujednat zákaz zástavního práva, a to i s účinky vůči třetím osobám, je-li zákaz zapsán ve veřejném rejstříku nebo je-li věřiteli znám. Při zřizování zástavních práv bude proto nezbytné pečlivě kontrolovat, zda nebylo takové ujednání registrováno nebo není-li obsahem stanov nebo společenské smlouvy. Pokud by totiž například stanovy akciové společnosti obsahovaly ujednání, že akcie nelze zastavit a stanovy by byly věřiteli poskytnuty, zástavní právo k akciím by nevzniklo.

Věc budoucí

Zástavní právo lze zřídit i k věci, kterou zástavní dlužník nabude do svého vlastnictví teprve v budoucnu. Tato možnost se využívá zejména při nabývání nemovitostí a jejich financování. Slovenská právní úprava šla v tomto ohledu ještě dál a připouští i možnost zřídit zástavní právo k věci, která teprve v budoucnu vznikne. Tato úprava se pak využívá zejména při zástavě na rozestavěnou nemovitost, zpravidla byt nebo dům.

Zástavní právo k věci, kterou dlužník nabude teprve v budoucnu, pak vzniká automaticky nabytím této věci dlužníkem. Ovšem jen za předpokladu, že tato budoucí zástava byla řádně registrována ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav, pokud se to vyžaduje. Budoucí zástavní právo se do rejstříku nebo seznamu zapíše, pokud s tím vlastník souhlasí. Uvedené stvrzuje praxi při financování nabývání nemovitostí.

Důležité je, že zřízením zástavního práva k věci budoucí, se získává přednost tohoto zástavního práva. Proto je možné takový postup jen doporučit.

Hromadná věc

Nejčastěji zastavovanou hromadnou věcí bude zřejmě závod (podnik). V takovém případě vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku zástav.

Je nutno zdůraznit, že pokud již vznikla zástava k věci hromadné, není možné, aby vznikla zástava k jednotlivé věci, která náleží k zástavě. Proto v případě zřizování zástavy k nemovitosti podnikatele bude potřebné ověřit, zda již není registrována zástava k závodu.

Skladové zásoby

Věcí hromadnou není jenom závod (podnik), ale také skladové zásoby podnikatele, které jsou produktem nebo předmětem jeho podnikatelské činnosti. V takovém případě jde o druhově definovanou zástavu.

Zástavní právo vzniká zápisem do rejstříku zástav. Vztahuje se v takovém případě ke všem druhově stejným věcem, které se za trvání zástavního práva stanou majetkem podnikatele jako skladové zásoby.

Pro tyto účely také NOZ stanoví, že zástavní právo zaniká při převodu zástavy v běžném obchodním styku. Běžný zákazník tudíž nabývá věc nezatíženou zástavním právem. Jde o živý organismus, který má své praktické výhody při zajišťování úvěrů poskytovaných podnikatelům.

Uvedené ovšem neplatí na případy, kdy je zástavou nemovitost (nebo jiný předmět vedený ve veřejném seznamu), a to ani tehdy, pokud by dlužník tvrdil, že například prodej bytů je předmětem jeho podnikatelské činnosti a převádí je v rámci běžného obchodního styku. V tomto případě by takové zvláštní ujednání o zániku zástavního práva musela obsahovat zástavní smlouva.

Pohledávka

Zástavní právo k pohledávce vzniká účinností zástavní smlouvy. Jak je dále uvedeno v tomto článku, i v případě zastavení pohledávky lze dohodnout zápis zástavního práva do rejstříku zástav. Z důvodů popsaných níže lze tento postup doporučit.

Běžný účet

Velice častým požadavkem financujících bank bývá zřízení zástavního práva k pohledávce představující právo dlužníka na výplatu peněžních prostředků z jeho běžného účtu vedeného danou financující bankou.

Praktickým problémem bylo kdysi při realizaci takové zástavy, že docházelo k splnutí osoby povinné a oprávněné. I proto obsahuje NOZ ustanovení, dle kterého v případě že je zástavou pohledávka zástavního dlužníka za zástavním věřitelem, pohledávka a dluh nezanikají splnutím osoby věřitele a dlužníka.

Banka se tak může uspokojit přímo z prostředků vedených na běžném účtu dlužníka.

Účet cenných papírů

Způsobilým předmětem zástavy je i účet vlastníka zaknihovaných cenných papírů. Zástavní právo vzniká zápisem u tohoto účtu v příslušné evidenci. Zástavní právo se tak automaticky vztahuje na všechny cenné papíry vedené na tomto účtu a připisované na tento účet po dobu trvání zástavního práva.

Uvedené má praktický význam zejména u zaknihovaných akcií. Umožňuje postihnout zástavním právem i akcie, které budou emitovány v budoucnu, například u zvyšování základního kapitálu akciové společnosti.

Zajištěný dluh

Kromě jiného lze zajistit i dluh, jehož výše není v době uzavření zástavní smlouvy definována částkou, nýbrž je možné jeho výši kdykoliv za trvání zástavního práva určit.

Zástavní právo zajišťuje dluh a jeho příslušenství. Smluvní pokutu ovšem jenom tehdy, pokud je to výslovně ujednáno. Ze zákona nevyplývá, že by byly automaticky zajištěny i nároky při odstoupení od úvěrové smlouvy, nebo případy neplatné úvěrové smlouvy, bezdůvodného obohacení, ani případy novace. Uvedené případy bude zřejmě nutné nadále v zástavních smlouvách zvláště definovat.

Vznik zástavního práva

Věc movitá

Ponechán je tradiční a historický způsob vzniku zástavy k věci movité, tj. jejím (i) odevzdáním věřiteli (i s možností vystavení zástavního listu), nebo (ii) odevzdáním třetí osobě, nebo (iii) „znamením“ (bez odevzdání věřiteli).

Právní úprava z počátku devadesátých let obsahovala povinnost označit zastavenou věc tak, aby její zastavení bylo každému zjevné. V bankách se k tomu používaly barevné štítky nalepované na výrobní zařízení, stroje, apod. Jelikož tento způsob neposkytoval dostatečnou jistotu existence zástavy, byl časem změněn.

Podle NOZ se lze zástavy vzniklé označením dovolat vůči třetí osobě, pokud nebyla v dobré víře, jinak se má za to, že věc označená nebyla.

Například slovenská bankovní praxe tenhle způsob velice rychle opustila a drží se zásadně registrové povinnosti zástavních práv.

Rejstřík zástav

NOZ umožňuje, aby zástavní smlouva vymínila, že zástavní právo k věci movité (a také k pohledávce) vznikne zápisem do rejstříku zástav. Tenhle způsob je výhodným zejména pro věřitele, a to nejen díky dostatečné právní jistotě, ale také z důvodů priority zástavních práv registrovaných v rejstříku zástav.

I slovenská právní úprava umožňovala rozhodnout se, zda se bude zástavní právo k věci movité registrovat nebo ne. Určovala ovšem také přednost registrované zástavy i před zástavou zřízenou dříve, ale neregistrovanou. Proto jsou všechny zástavy k věcem movitým registrovány.

Výše uvedené platí i podle NOZ. NOZ výslovně stanoví, že pokud je na věci movité více zástav, uspokojí se v pořadí přednosti zástav registrovaných před zástavami vzniklými odevzdáním věci (a to i v případě, že zástava odevzdáním vznikla dříve). Jako úplně poslední se uspokojí zástava vzniklá označením věci znamením.

Povinně registrovanou zástavou v rejstříku zástav vedeném notářem je zástava (i) nemovitostí neevidovaných ve veřejném seznamu (katastru), (ii) závodu (podniku), (iii) movité věci hromadné.

Domnívám se, že zcela zbytečně NOZ nadále požaduje pro případy, kdy se zástavní právo registruje

do rejstříku zástav (a to i v případě ne povinném ale sjednaném ve smlouvě) uzavřít smlouvu ve formě veřejné listiny. Samozřejmě stejnému postupu pak podléhá každý dodatek a změna zástavního práva. Na Slovensku tato povinnost není. Je to způsob levnější a flexibilnější.

Podíl v korporaci

Pro zástavu podílu v korporaci platí obdobně pravidla doposud platná pro zástavu obchodního podílu.

Zvláštní pozor pak třeba dát v souvislosti s možností vydat cenný papír i na podíl v korporaci. V takovém případě lze zřídit zástavní právo pouze k tomuto cennému papíru.

Cenný papír

Zástavní právo k listinnému cennému papíru vzniká jeho odevzdáním věřiteli nebo třetí osobě. V případě cenného papíru na řad také samozřejmě zástavním rubopisem.

U cenného papíru na doručitele si strany mohou sjednat, že zástavní právo vznikne zápisem do rejstříku zástav.

V případě zastavení listinného cenného papíru se tento na dobu trvání zástavy dostává z moci jeho majitele. I když zpravidla není potřebné cenný papír pro uplatnění práv z něj předkládat, je možné doporučit zástavcům, aby si v zástavní smlouvě dohodli, kdy je věřitel povinen jim cenný papír vydat pro realizaci svých vlastnických práv.

Pro zajímavost doplňuji, že na Slovensku existuje i zvláštní rejstřík zástav cenných papírů, který vede Centrální depozitář cenných papírů. Na listinné cenné papíry pak CDCP vyhotoví doložku „k zajištění“, a zapíše zástavní právo do rejstříku zástav.

Zástavní právo k zaknihovanému cennému papíru vzniká podle NOZ zápisem na účtu vlastníka v příslušné evidenci.

Výkon zástavního práva

Největší změnou nové právní úpravy zástavního práva je smluvní volnost při dojednání způsobu výkonu zástavního práva. Tím se značně posiluje uhrazovací funkce zajištění.

Kromě dosavadních možností, prodejem zástavy ve veřejné dražbě nebo prodejem podle zvláštního zákona, se bude v praxi uplatňovat zejména postup, který strany určí v zástavní smlouvě.

Pro prodej podle zástavní smlouvy NOZ stanovuje pouze jediné pravidlo, a to aby věřitel při prodeji zástavy postupoval s odbornou péčí.

Strany mohou ve smlouvě sjednat i jiný způsob výkonu zástavního práva, než jen prodej zástavy. Už není vyloučena ani propadná zástava. Ovšem o propadnutí zástavy se strany mohou dohodnout až poté, co se zajištěný dluh stane dospělým (pohledávka je splatná). Také však platí, že propadná zástava je zcela vyloučena v případech, kdy je dlužníkem spotřebitel, nebo malý či střední podnikatel.

NOZ dále stanoví, že v případě spotřebitelů a malých a středních podnikatelů nelze ani dojednat (a to ani poté co se zajištěný dluh stane dospělým), že věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem.

I na základě výše uvedeného, bude možné doporučit, aby zástavní smlouva vždy obsahovala podrobný popis postupu prodeje zástavy věřitelem.

Ve slovenské právní úpravě se v praxi vyvinula zástavní smlouva obsahující možnost výkonu zástavního práva přímým prodejem zástavy, nebo jejím prodejem ve veřejné soutěži.

V případě přímého prodeje smlouva například stanoví minimální kupní cenu, za kterou se zástava může prodat, a to ve výši 50% hodnoty zástavy stanovené posudkem znalce, na kterém se strany dohodly, a který bude vyhotoven v době výkonu zástavního práva. Smlouva také stanoví, že v případě nemožnosti určení hodnoty zástavy posudkem znalce, bude hodnotou zástavy aritmetický průměr dvou cen, za které se předmět stejný nebo srovnatelný se zástavou prodává dvěma nezávislými prodejci určenými věřitelem, a to za srovnatelných podmínek v čase a místě prodeje zástavy.

Pro případ prodeje zástavy ve veřejné soutěži se pak strany v zástavní smlouvě dohodly, že za dostatečnou dobu trvání veřejné soutěže se bude považovat 1 měsíc ode dne vyhlášení soutěže, za vyhlášení soutěže se považuje oznámení o podmínkách soutěže ve dvou celostátních denících, za nejvýhodnější nabídku se považuje nabídka s nejvyšší kupní cenou a nejrychlejší úhradou ceny, přičemž prioritu těchto kritérií určí věřitel. Stanoví se také minimální kupní cena podle způsobu popsaného v předchozím odstavci. Pokud se nepodaří zástavu prodat ve stanovené lhůtě vybranému vítězi soutěže, může věřitel soutěž opakovat.

Zástavní smlouva také určuje, že pokud věřitel neuzavře kupní smlouvu na zástavu ve lhůtě 60 dnů ode dne oznámení o započetí výkonu zástavního práva při přímém prodeji, nebo nejpozději ve druhém kole veřejné soutěže, z důvodů nezájmu o koupi zapříčiněného vysokou minimální kupní cenou, může věřitel zástavu prodat i za cenu nižší.

Stejný postup pak upravovaly slovenské zástavní smlouvy například i pro prodej, tedy postoupení, pohledávek tvořících zástavu.

Některé slovenské zástavní smlouvy zpočátku připouštěly i možnost, že věřitel se může ze zástavy uspokojit jakýmkoliv jiným způsobem, který neodporuje platným právním předpisům. Uvedené ustanovení ale bylo soudy shledáno neplatným pro jeho neurčitost.

Podle NOZ má věřitel v případě zastavené pohledávky právo požadovat při výkonu zástavního práva, aby mu pohledávka byla postoupena, pokud ještě není splatná. Pokud splatná je, musí dlužník ze zastavené pohledávky plnit přímo zástavnímu věřiteli.

Pro zástavu pohledávek slovenský zákon výslovně stanoví, že pokud se zastavená pohledávka stane splatnou před splatností zajištěné pohledávky, je věřitel oprávněn toto plnění přijmout a u sebe držet až do splatnosti zajištěné pohledávky, a pak jej použít na její úhradu. NOZ pro takový případ stanoví, že dlužník ze zastavené pohledávky může plnit jen nedílně zástavci a věřiteli, a každý z nich může žádat, aby plnění uložil do úschovy u třetí osoby, na které se dohodli nebo kterou určil soud.

Pokud jde o zastavení podílu v korporaci, nabývá věřitel právo na peněžítá a jiná plnění vyplývající z účasti na korporaci, dospějí-li zajištěný dluh. Tato plnění se započtou na úhradu zajištěného dluhu. Výkon zástavního práva musí věřitel oznámit všem společníkům.

Podle NOZ zástavní smlouva může určit, že pokud se podíl nepodaří prodat, věřitel automaticky podíl nabývá. Pokud nebylo ujednáno takové nabytí podílu věřitelem, může věřitel při neúspěšném prodeji vykonávat práva společníka nebo požádat dlužníka, aby mu podíl převedl. Pro banky ale nebude žádoucí nabývat podíl v korporaci, ty se budou vždy snažit o jeho zpeněžení.

Závěrem

Na základě výše uvedeného je možné doporučit využívání rejstříku zástav pro vznik zástavních práv a pečlivě upravovat způsoby výkonu zástavního práva a prodeje zástavy v zástavních smlouvách. Pokud bude dlužníkem osoba, na kterou se vztahují ustanovení NOZ o adhezních smlouvách, bude třeba brát na jejich pravidla osobitý zřetel při určování způsobu a podmínek prodeje zástavy při výkonu zástavního práva.



JUDr. Zuzana Nitschneiderová, PhD.,
partner

[NITSCHNEIDER & PARTNERS,](#)
advokátska kancelária, s.r.o.

Cintorínska 3/A,
811 08 Bratislava
Slovenská republika

Pařížská 128/22
110 00 Praha 1
Česká republika

tel: +421 2 2092 1210
e-mail: office@nitschneider.com



Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)