

22. 7. 2013

VeźmĚte, prosĚme, na vĚdomĚ, Źe text ělĚnku odpovĚdĚ platnĚ prĚvnĚ upravĚ ke dni publikace.

ZmĚny v upravĚ zĚstavnĚho prĚva dle novĚho obćanskĚho zĚkonĚku

Dne 1. 1. 2014 nabĚvĚ ućinnosti novĚ obćanskĚ zĚkonĚk (dĚle jen „NOZ“), kterĚ prĚnĚšĚ nĚkterĚ zmĚny v souvislosti s upravou zĚstavnĚho prĚva. NovĚ prĚvnĚ upravu je spĚše upřesnĚnĚm dosavadnĚ upravu se zmĚnami inspirovanĚmi slovenskou prĚvnĚ upravou. HlavnĚm znakem budoucĚ upravu je dĚraz na vyššĚ smluvnĚ volnost stran. Za prĚnos novĚ upravu povaŹuji i skutećnost, Źe NOZ upravuje zĚstavnĚ prĚvo komplexnĚ, kdy upravu zahrnuje i zĚstavnĚ prĚvo k obchodnĚmu podĚlu (korporaci) a zĚstavnĚ prĚvo k cennĚm papĚrĚm.



PředmĚt zĚstavnĚho prĚva

PředmĚtem zĚstavnĚho prĚva dle upravu v NOZ je kaŹdĚ vĚc, se kterou lze obchodovat. PředmĚtem zĚstavnĚho prĚva mĚže bĚt i vĚc, k nĚ Źe bude nabyto vlastnickĚ prĚvo teprve v budoucnu (typickĚ pŹĚklad soućasnĚ praxe pŹĚ financovĚnĚ nĚkupu nemovitosti) nebo kterĚ v budoucnu teprve vznikne. Je-li takovĚ vĚc ve veřejnĚm seznamu nebo v rejstřĚku zĚstav, zapĚše se k nĚ zĚstavnĚ prĚvo, pokud s tĚm vlastnĚk souhlasĚ.

SmluvnĚ zĚkaz zastavenĚ

NovĚ je v NOZ upraven smluvnĚ zĚkaz zastavenĚ, kdy takovĚto ujednĚnĚ mĚ ućinky vĚći tŹetĚ osobĚ jen, je-li tento zĚkaz zapsĚn do rejstřĚku zĚstav nebo do veřejnĚho seznamu, anebo byl-li jĚ znĚm. PŹĚ zřĚzovĚnĚ zĚstavnĚch prĚv proto bude zapotřebĚ kontrolovat veřejnĚ rejstřĚky. Pokud by totĚ takovĚto ujednĚnĚ bylo obsahem spolećenskĚ smlouvy ći stanov spolećnosti, je tŹeba mĚt na zřeteli, Źe jelikoŹ jsou tyto dokumenty zaloŹeny ve sbĚrce listin obchodnĚho rejstřĚku, kterĚ je veřejnĚ pŹĚstupnĚ prostřednictvĚm internetu.

PředmĚt zajišřĚnĚ zĚstavnĚm prĚvem

Jak jsem jĚ zmĚnila, NOZ klade dĚraz na vyššĚ autonomii smluvnĚch stran. NovĚ není omezen rozsah zajišřĚnĚ nepenĚŹitĚho dluhu vĚšĚ jeho obvyklĚ ceny v dobĚ vzniku zĚstavnĚho prĚva. NOZ dĚle vĚslovnĚ stanovĚ, Źe kromĚ prĚva zajistit dluhu urćitĚho druhu vznikajĚcĚ dluŹnĚkovi vĚći zĚstavnĚmu vĚřiteli (coŹ je shodnĚ se soućasnou upravou), lze zastavit i rĚznĚ dluhy vznikajĚcĚ vĚći zĚstavnĚmu vĚřiteli z tĚhoŹ dĚvodu.

Vznik zĚstavnĚho prĚva a zĚstavnĚ smlouva

NovĚ nebude poŹadovĚna pĚsemnĚ forma pro zřĚzenĚ zĚstavnĚho prĚva, jak je tomu doposud. Nutno

ovšem zdůraznit, že ve většině případů potřeba písemné formy zůstává zachována (např. pokud zastavená movitá věc není odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě, či v případě nemovitostí). Pro určité případy bude nutné uzavřít zástavní smlouvu ve formě veřejné listiny, tj. notářského zápisu. Tato nejprísnejší forma zástavní smlouvy bude požadována v případě, kdy je podmínkou vzniku zástavního práva jeho zápis do rejstříku zástav, v případě zastavení závodu či jiné věci hromadné a nemovitosti, které nepodléhají zápisu do veřejného seznamu (drobné stavby).

Nově bude upravena větší volnost smluvních stran při sjednání obsahu zástavní smlouvy. Největší novinkou je možnost ujednání, dle něhož si věřitel může zástavu ponechat – a to buď za libovolnou, či určenou cenu. Dle současné právní úpravy je takováto možnost propadné zástavy vyloučena. Taková odchylná ujednání vyžadují vždy písemnou formu. Pokud si strany ujednaly, že zástava bude zpeněžena jinak než ve veřejné dražbě či dle zvláštního zákona, musí věřitel při prodeji postupovat s odbornou péčí, nejen v zájmu svém, ale i v zájmu zástavního dlužníka. Věřitel je povinen usilovat o to, aby zástavu prodal za cenu, které je možno docílit při prodeji srovnatelné věci, za srovnatelných okolností, na daném místě a v daném čase. Pokud tuto povinnost poruší, nemá to však vliv na práva třetích osob, která nabyly v dobré víře, zástavní dlužník může ale po věřiteli požadovat náhradu škody, která mu tím vznikla. Ujednání, která jsou zakázána, se týkají většinou období, než zajištěný dluh dospěje.

Konkrétní zakázaná ujednání před dnem splatnosti dluhu:

- Dlužník či zástavce nesmí zástavu vyplatit.
- Věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy.
- Věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem či si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat.
- Věřitel může brát ze zástavy plody nebo užitky.

Konkrétní zakázaná ujednání po splatnosti dluhu:

- Dlužník či zástavce nesmí zástavu vyplatit.
- Věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem či si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat v případě, že je zástavcem či zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým či středním podnikatelem, v opačném případě povoleno.

Uvolněná zástava, záměna zástavního práva

Zcela nově upravuje NOZ institut uvolněného zástavního práva. Týká se případů, kdy je zastavena věc evidovaná ve veřejném seznamu a v této evidenci není proveden výmaz zástavního práva. V takovémto případě je vlastník věci oprávněn při zániku zástavního práva bez nutnosti jeho předchozího výmazu ve veřejném seznamu zřídit k téže věci zástavní právo pro jiný dluh, a to do deseti let od zápisu uvolnění zástavního práva. Ve veřejném seznamu pak nedojde k výmazu a novému zápisu zástavního práva, ale pouze ke změně údaje o zajištěném dluhu. Není-li nový dluh uvolněný zástavním právem zajištěn, nepřihlíží se k němu po zpeněžení zástavy při rozdělení výtěžku. V případě, že se vlastník zástavy zaváže, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a tento závazek bude evidován ve veřejném seznamu, nelze uvolněným zástavním právem zajistit nový dluh, dokud trvá zástava věřitele, v jehož prospěch se vlastník zavázal.

Zcela nově je v NOZ upravena záměna zástavního práva. U věcí evidovaných ve veřejném seznamu lze požádat o zápis zástavního práva pro jiný než původní dluh pod podmínkou, že původní dluh bude do jednoho roku od zápisu vymazán. Nutno ovšem podotknout, že nový dluh nesmí převyšovat dluh původní.

Výkon zástavního práva

I v případě výkonu zástavního práva bude kladen větší důraz na smluvní volnost. Zástavní věřitel si nově bude moci se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem, dohodnout způsob věřitelova uspokojení, čímž bude značně zvýšena uhrazovací funkce zástavního práva. Pokud si způsob uspokojení strany nedohodnou, bude zpeněžena v dražbě či prodejem dle jiného zákona. Samozřejmě i zde je třeba mít na zřeteli pravidlo, že věřitel musí postupovat s odbornou péčí, a to nejen v zájmu svém, ale i v zájmu zástavního dlužníka.

Závěrem

Výše jsem nastínila alespoň nejdůležitější změny v oblasti úpravy zástavního práva po 1. 1. 2014, kdy závěrem je nutné doporučit, aby účastníci zástavní smlouvy, právě v důsledku větší volnosti smluvních stran, důkladně upravovali zástavní smlouvy, a to zejména smluvní ustanovení týkající se výkonu zástavního práva.



JUDr. Eva Bartůňková,
advokátka

Seddons s.r.o., advokátní kancelář
Karlova 48
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 771 711
Fax: +420 222 316 805
e-mail: seddons@seddons.cz

© 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 \(2. díl\)](#)