

22. 7. 2013

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

Změny v úpravě zástavního práva dle nového občanského zákoníku

Dne 1. 1. 2014 nabývá účinnosti nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“), který přináší některé změny v souvislosti s úpravou zástavního práva. Nová právní úprava je spíše upřesněním dosavadní úpravy se změnami inspirovanými slovenskou právní úpravou. Hlavním znakem budoucí úpravy je důraz na vyšší smluvní volnost stran. Za přínos nové úpravy považují i skutečnost, že NOZ upravuje zástavní právo komplexně, kdy úprava zahrnuje i zástavní právo k obchodnímu podílu (korporaci) a zástavní právo k cenným papírům.



Předmět zástavního práva

Předmětem zástavního práva dle úpravy v NOZ je každá věc, se kterou lze obchodovat. Předmětem zástavního práva může být i věc, k níž bude nabyto vlastnické právo teprve v budoucnu (typický příklad současné praxe při financování nákupu nemovitostí) nebo která v budoucnu teprve vznikne. Je-li taková věc ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník souhlasí.

Smluvní zákaz zastavení

Nově je v NOZ upraven smluvní zákaz zastavení, kdy takovéto ujednání má účinky vůči třetí osobě jen, je-li tento zákaz zapsán do rejstříku zástav nebo do veřejného seznamu, anebo byl-li jí znám. Při zřizování zástavních práv proto bude zapotřebí kontrolovat veřejné rejstříky. Pokud by totiž takovéto ujednání bylo obsahem společenské smlouvy či stanov společnosti, je třeba mít na zřeteli, že jelikož jsou tyto dokumenty založeny ve sbírce listin obchodního rejstříku, který je veřejně přístupný prostřednictvím internetu.

Předmět zajištění zástavním právem

Jak jsem již zmínila, NOZ klade důraz na vyšší autonomii smluvních stran. Nově není omezen rozsah zajištění nepeněžitěho dluhu výší jeho obvyklé ceny v době vzniku zástavního práva. NOZ dále výslovně stanoví, že kromě práva zajistit dluhy určitého druhu vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli (což je shodné se současnou úpravou), lze zastavit i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož důvodu.

Vznik zástavního práva a zástavní smlouva

Nově nebude požadována písemná forma pro zřízení zástavního práva, 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 - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

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](#)