

10. 5. 2005

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

## Zřízení zástavního práva neoprávněnou osobou aneb hrozba zániku zajištění?

V souvislosti s otázkami vzniku zástavního práva lze poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. srpna 2004, sp. zn. 21 Cdo 2074/2003. Tento rozsudek se vztahoval k ustanovení § 151d zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník („Občanský zákoník“) ve znění účinném do 31.12.2000 a řešil otázku dobré víry zástavního věřitele ve vztahu k oprávnění zástavce předmět zástavy zastavit. Přestože současná úprava dané otázky obsažená v ustanovení § 161 Občanského zákoníku je odlišná od úpravy obsažené v ustanovení § 151d Občanského zákoníku, lze výše zmiňovaný rozsudek Nejvyššího soudu České republiky při aplikaci ustanovení § 161 Občanského zákoníku stále použít.

V této souvislosti je vhodné připomenout znění § 151d odst. 1 Občanského zákoníku: *„Dá-li někdo do zástavy cizí věc bez souhlasu vlastníka nebo osoby, která má k věci jiné věcné právo, neslučitelné se zástavním právem, vznikne zástavní právo jen, je-li věc odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit. V případě pochybností platí, že zástavní věřitel jednal v dobré víře.“*

Ve výše zmiňovaném rozsudku Nejvyšší soud České republiky dovedl, že na nedostatek dobré víry zástavního věřitele, že zástavce je oprávněn věc zastavit, nelze ve smyslu ustanovení § 151d odst. 1 Občanského zákoníku, ve znění účinném do 31.12.2000, usuzovat jen na základě toho, že se zástavní věřitel při uzavření zástavní smlouvy nezabýval tím, zda zástavce, který je vlastníkem zastavované věci na základě kupní smlouvy, řádně a včas zaplatil kupní cenu. Zde je nutno uvést, že od kupní smlouvy může být z důvodu řádného a včasného nezaplacení kupní ceny odstoupeno nejen tehdy, bylo-li to ve smlouvě dohodnuto, ale i dle ustanovení § 517 odst. 1 Občanského zákoníku. Proto nelze považovat za opomenutí běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze po zástavním věřiteli s ohledem na okolnosti a povahu daného případu při uzavírání zástavní smlouvy požadovat, okolnost, že se nezabýval tím, zda ve smlouvě byla či nebyla dohodnuta možnost odstoupení od smlouvy pro případ, že kupující řádně a včas nezaplatí kupní cenu.

Jak vyplývá z výše uvedeného, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky se vyjadřoval k úpravě obsažené v § 151d odst. 1 Občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2000. Současná úprava této problematiky je obsažena v ustanovení § 161 odst. 2 Občanského zákoníku, který zní: *„Cizí nemovitá věc, věc hromadná, soubor věcí a byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona mohou být dány do zástavy jen se souhlasem vlastníka a osoby, která k nim má jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem.“*

Současná právní úprava tak vyžaduje ke vzniku zástavního práva vždy souhlas vlastníka nemovité věci. Jakým způsobem ovšem nahlížet na situaci, kdy dojde k odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti (což má za následek, že se právní vztahy založené takovou smlouvou od počátku ruší), přičemž v mezičase došlo k zastavení nemovitost? V takovém případě by dle názoru autora tohoto článku mělo být postupováno analogicky s výše uvedeným rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky, tj. zástavní právo zřízené vlastníkem nemovitosti, který svého vlastnického práva posléze pozbyl v důsledku odstoupení od smlouvy, kterou na něj bylo vlastnické právo k nemovitosti převedeno, by mělo i nadále zůstat platné a účinné.

Podle názoru autora tohoto článku nelze po zástavním věřiteli, který jednal v důvěře v zápis do katastru nemovitostí, spravedlivě požadovat, aby prověřoval, zda zástavce, v dané době zapsaný jako vlastník nemovitosti v katastru

nemovitostí, včas a řádně zaplatil kupní cenu za nemovitosti, resp. splnil další podmínky, které by původnímu vlastníkovi umožňovaly odstoupit od předmětné smlouvy. Zástavní věřitel by mohl nejvýše po osobě, která je v době zřízení zástavního práva zapsána jako vlastník nemovitosti v katastru nemovitostí, požadovat prokázání splnění takových podmínek, přičemž by se musel spokojit s podklady předloženými, ale neměl by žádnou možnost přimět ke spolupráci, resp. potvrzení takových skutečností, osobu původního vlastníka.



© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)